



Ajuntament de Baix Pallars

DECRET 24/2014

Davant meu, la Secretària, l'Alcalde ha dictat, en el dia d'avui, el següent:

Identificació de l'expedient:

Resolució recurs de reposició protecció de la legalitat urbanística C. [REDACTED], [REDACTED]

Antecedents:

Vist que per Resolució d'Alcaldia número 03/2014, de data 4 de febrer de 2014, es va acordar aixecar l'ordre de suspensió de les obres realitzades pel Sr. [REDACTED] [REDACTED], al carrer [REDACTED], [REDACTED], del nucli de [REDACTED], i es va concedir l'ampliació de la llicència d'obres per "Refer un edifici en testera destinat a magatzem".

Vist que en data 11 de març de 2014, el Sr. [REDACTED] va interposar Recurs de Reposició contra aquesta Resolució.

Vist l'informe dels serveis tècnics municipals, de data 2 d'abril de 2014, següent:

INFORME TÈCNIC.

Informe núm: 292104

Data: 02-04-2014

Carlos Labrada Ruiz, arquitecte col.legiat num 33345/1 del Col.legi d'Arquitectes de Catalunya, en exercici legal de la professió i a petició del Consistori Municipal.

Antecedents:

Informe nº332011; nº492011; nº982011; nº1052011; nº1672011, nº092013, nº122013, nº312013, nº352013, nº652013, nº742013, nº882013, nº1252013, nº1302013 i nº032014.

Objecte:

Recurs de Reposició.

Emplaçament:

C/ [REDACTED], [REDACTED]

Sol·licitant:

[REDACTED]

Normativa urbanística aplicable i qualificació del sòl:

Declaració de Bé Cultural d'interès Nacional-Conjunt Històric de la vila de Gerri de la Sal.

Llei 9/93 de Patrimoni Cultural Català.

D.L 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

Pla Director Urbanístic del Pallars Sobirà.

Normes de Planejament urbanístic per als municipis sense planejament. (Baix Pallars). DOGC N°5630-17.5.2010.



Informe de resposta:

Es rep escrit formalitzat com Recurs de Reposició registrat amb número 159 i data 11 de Març de 2014, i en referència a l'aixecament de l'ordre de suspensió de les obres realitzades per [REDACTED] i a la concessió d'ampliació de llicència d'obres per refer un edifici destinat a magatzem.

Realitza una sèrie d'al·legacions que passo a respondre:

-Con una licencia de obras menores para la rehabilitación de cubierta, forjado y fachadas, se permite el derribo de todo el edificio y sin que el Ayuntamiento se entere o no se quiera enterar y no paralice las obras de inmediato. A raíz de mis denuncias, (DOC N°1) se ordena su paralización, que no es respetada ni por el propietario ni por el constructor de la obra. Al realizar nueva denuncia al Ayto. se paran realmente las obras cuando se había construido fachada y primera planta.

En primer lloc la llicència no era per obres menors, en tot moment se l'ha tractat com una llicència d'obres majors i s'ha requerit la documentació pertinent. Evidentment no és permetia l'enderroc total ja que no estava contemplat en projecte. Una vegada iniciades les tasques per les que va sol·licitar llicència el propietari va declarar que les parets estructurals de l'edifici van col·lapsar i van quedar en peu només una part de les mateixes. Vaig fer visita a la finca en data 30 de gener de 2013 (segons informe n°092013), en un primer moment no es va aturar l'obra ja que el promotor va assegurar entregar documentació complementaria d'immediat. Vist que no va ser així en dos setmanes vaig sol·licitar l'aturament de les obres (informe n°122013 de data 14 de febrer de 2013), les obres han estat aturades durant més d'un any.

-Desde el primer día denuncié el derribo de mi pared de final de finca y la ocupación del retranqueo que existía en la parcela de la obra y que consta en los planos urbanísticos del Ayuntamiento así como en el Catastro, (DOC N°2). Las licencias se conceden sin perjuicio a terceros pero en modo alguno infringiendo los planos urbanísticos vigentes. También hay que tener en cuenta, que la ocupación se realiza en terreno rústico y por tanto el incremento de volumen se realiza en terreno no urbanizable. Por lo que no se trata de una reconstrucción de un edificio, sino de un inmueble nuevo con ocupación de terreno no urbano y por tanto se realiza una flagrante ilegalidad urbanística. No es legal ni justificable que se pretenda alegar un error en los planos urbanísticos, aportando unos testimonios interesados y que el Ayuntamiento de Baix Pallars lo permita. Com se puede modificar, a su antojo, unos planos urbanísticos y catastrales aprobados.

La paret en qüestió no té consideració de final de finca sinó de tancament de l'edificació, és més, es tracta d'un paret on només carrega l'estructura de l'edificació, per tant no pot tenir la consideració ni de mitgera. Sobre l'ocupació del retranqueig que marca el cadastre i el plànol de Normes certament hi va haver una duda raonable en primera instància que va portar a realitzar l'informe n°312013 de 13 de març de 2013 on es feia constar una possible ocupació de sòl no urbanitzable. Aquest dubte com es va explicar després als informes n°882013 i



Ajuntament de Baix Pallars

1252013 es va esvair al sol·licitar un aclariment d'interpretació sobre la normativa als serveis tècnics d'urbanisme de Lleida.

Extracte de l'informe 1252013 on es parla:

A l'informe nº882013 en data 22 de Juliol de 2013 es deia sobre la ocupació de sòl per part de l'edificació:

Sobre aquest darrer punt posteriorment el tècnic que suscriu va fer una consulta telefònica als serveis tècnics d'Urbanisme de Lleida per tal de confirmar l'interpretació de la normativa urbanística vigent "Normes de Planejament urbanístic per als municipis sense planejament. (Baix Pallars). DOGC Nº5630-17.5.2010." es va indicar que com la classificació normativa de l'edificació és (1a) i segons l'articulat es diu "Es mantenen les volumetries i alçades existents per a les finques ja edificades...art.90" es a dir manteniment de les volumetries existents al moment d'aprovació de les Normes, la reconstrucció realitzada es pot regularitzar segons Normes sempre i quan es pugui demostrar que el seu límit anterior era aquest ja que la pretensió d'aquesta clau normativa és la conservació volumètrica de la zona. L'articulat aniria per sobre del grafisme dels plànols ja que aquests poden estar subjecte a errors en quant a límits de propietats. Per aquest motiu des de els serveis tècnics es va prendre la decisió de procedir a la tramitació de la documentació ampliada i una vegada tota estigui resolta fer un acta de comprovació de mides segons consta en l'informes nº352013. Segons resulti de l'acta d'inspecció es demanarà explicacions sobre l'alteració de mides i en cas de no poder demostrar-se la realitat anterior per document oficial es sol·licitarà l'ajust de la construcció.

Es fa constar que posteriorment al dia 13 de març de 2013 data de l'informe on es va exposar l'ocupació de SNU, el promotor va assegurar reiteradament que havia reconstruït sobre la traça de mur existent i que seria capaç de demostrar-lo. Per altra banda com l'obra ja es trobava parada no es van prendre més actuacions addicionals fins disposar de tots els informes addicionals necessaris, en aquest cas el de Cultura, i poder procedir a una inspecció dintre de l'obra per comprovar totes les mides.

Una vegada el promotor ha aportat documentació addicional sobre la preexistència com va ser requerit a l'informe nº1302013, en aquest cas un Acte de Notorietat acompanyat del cadastre antic que mostra una continuïtat en les parets dels límits posteriors, a falta de més documentació fotogràfica que no ha estat possible localitzar l'actuació quedava DINTRE DE NORMATIVA URBANÍSTICA segons l'article 90 de les Normes Vigents doncs manté la volumetria pre-existent. Per tant no és una modificació "a su antojo" dels plànols urbanístics i cadastrals afegint per altra banda que aquests darrers del cadastre estan plagats d'errades. Segons aquest raonament es tracta d'una reconstrucció en consonància amb la normativa urbanística i segons els plànols urbanístics interpretats sobre la propietat preexistent.

-La licència concedida para reconstruir el edificio existente, se realiza en base a un proyecto totalmente incompleto: no existe plano urbanístico de emplazamiento, para que no conste el retranqueo, o sea facilitar el poder falsear la realidad. Los planos no están acotados, o sea facilita el engaño, al tratarse de longitudes pequeñas (sobre 1,5m).



Ajuntament de Baix Pallars

-En el primer proyecto de obras menores, para la rehabilitación de cubierta, forjado y fachadas, consta el plano urbanístico de emplazamiento correcto, o sea con el retranqueo.

El plànol d'emplaçament consta en el projecte original com diu el sr. [REDACTED]. No incloure aquest document no suposa cap dèficit ja no que no existeix al municipi cap ordança o altre normativa que obligui a la seva incorporació i la localització ja havia estat avaluada anteriorment, per tant no es va requerir.

-Como puede otorgarse una licencia de obra nueva, para reconstruir un inmueble en base a una licencia de obras menores, según indica el decreto de concesión. S'insiteix que la llicència no era per obres menors, en tot moment se l'ha tractat com una llicència d'obres majors i s'ha requerit la documentació pertinent.

-En resumen ésta concesión de licencia está viciada y no se respeta ni las Normas Urbanísticas, por ocupación y construcción en terreno rústico; ni se tramita en base a licencia que le correspondería, que es en toda regla una licencia de obra mayor. Todo ello a fin de facilitar la ilegalidad de la licencia, no respetar las normas urbanísticas correspondientes y que las tasas de la licencia sean menores, para favorecer descaradamente al paleta del pueblo, que es el promotor y constructor de la obra, en perjuicio de los intereses del pueblo.

La declaració de la preexistència segons la ocupació actual fa que la edificació respecti efectivament les Normes Urbanístiques. La llicència és d'obra major. Sobre les taxes no es marquen a l'informe tècnic però si és pot dir que el pressupost es correspon amb els metres quadrats construïts segons els coeficients dels barems del col·legi d'arquitectes de Catalunya,

-Como puede concederse una licencia de obra nueva, en una parcela en la que existía un edificio, sin que se exija una licencia de derribo. (DOC N°3). Como puede verse toda la tramitación de ésta obra está tratada con una parcialidad inadmisibles en un estado de derecho, y que no puede tolerarse en un Ayuntamiento. A tanta irregularidad no es previsible de que se tenga respuesta a cada una de las irregularidades expuestas, dado el comportamiento de ese Ayuntamiento hasta la fecha.

La primera llicència en projecte inclou l'enderroc parcial d'elements afectats (forjat, coberta, i parts puntuals de façana). El promotor va declarar col·lapse de l'estructura durant l'execució de l'obra (es comprensible no exigir un projecte d'enderroc i llicència per un fet accidental). Per les parts que no van caure en el col·lapse, es troben citades en el projecte modificat.

-Como puede verse no se trata de un error menor, se trata de una ilegalidad urbanística en toda regla y que se está a tiempo de reparar en caso contrario seran los tribunales los que deberán pronunciarse, y asumir las responsabilidades penales que procedan. En ningún caso podrá alegarse por parte del AYUNTAMIENTO DE BAIX PALLARS de que era desconocedor del tema o que hubo un error en dicha licencia.

Com s'ha anant responnent es considera en consonància amb la Normativa Urbanística i segons els procediments establerts per l'obtenció de llicències.



Ajuntament de Baix Pallars

Gerri de la Sal, a 2 d'abril de 2014.
Carlos Labrada Ruiz.
Arquitecte Municipal.

Fonaments de Dret:

Atès el que preveu l'article 77 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya en concordança amb els articles 116 i 117 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

A la vista del supòsit de fet i els fonaments de dret esmentats.

DECRETO:

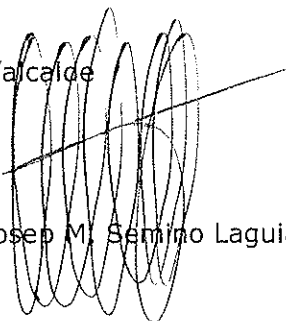
Primer.- Desestimar el recurs de reposició interposat pel Sr. [REDACTED] contra la Resolució d'Alcaldia número 03/2014, de data 4 de febrer de 2014, per la qual es va acordar aixecar l'ordre de suspensió de les obres realitzades pel Sr. [REDACTED], al [REDACTED], del nucli de [REDACTED], i es va concedir l'ampliació de la llicència d'obres per "Refer un edifici en testera destinat a magatzem", pels motius exposats en l'informe dels serveis tècnics municipals, de data 2 d'abril de 2014, entenent que s'adequa a la normativa urbanística.

Segon.- Notificar la present resolució al Sr. [REDACTED], donant-li els recursos pertinents.

Aquest decret s'ha d'inscriure al llibre registre obert a tal efecte i se n'ha de donar compte al Plenari de la Corporació en propera sessió que faci pel seu coneixement.

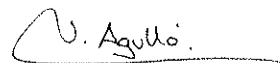
Així ho mano i signo.

Gerri de la Sal, 8 d'abril de 2014.

L'alcalde

Josep M. Semino Lagua



Davant meu
La Secretària



Núria Agulló Salvà

