

Exp. 2021/431

DECRET DE L'ALCALDIA 2024/282

ANTECEDENTS

Per part de ECM s'ha presentat petició de llicència de primera ocupació referent a l'expedient municipal d'obres 2021/431 atorgada per acord de la Junta de Govern Local, de data 16 de setembre de 2021, per MAJ ENDERROC, REFORMA I AMPLIACIÓ HABITATGE UNIFAMILIAR, al C/ VILLAR DE GRAU, 10, d'aquesta vila, i retorn de la fiança.

En data 24 de febrer de 2023 des de Serveis Tècnics s'emet informe desfavorable a la primera ocupació i al retorn de la fiança, i es requereix l'esmena de deficiències pel següent motiu:

Valoració de la inspecció

1 En data 23/12/2022 es realitza inspecció de les obres de referència i s'ha comprovat el següent:

- Les obres de referència, **NO** s'han realitzat de conformitat amb el projecte tècnic aprovat, i **NO** s'han complert les condicions particulars de la llicència. S'han observat les següents deficiències:

-Segons la llicència aprovada s'ha de fer l'actuació següent: Desmuntatge porxo existent format per una estructura lleugera de pilars i bigues que suporten un entramat lleuger sobre el que s'assenten les xapes ondulades d'acabat. Amb mides de 4,68 m x 4,30 m, té una superfície e construïda de 20,71 m2.

2. La vorera limitrof a la finca ha estat construïda i tots els altres elements urbanístics afectats per les obres han quedat en perfecte estat.

En data 27 de desembre de 2023 amb RE 2023/9358, la part interessada presenta escrit d'al·legacions manifestant la seva disconformitat i sol·licita el retorn de la fiança d'obres, així com que es doni per prescrita la infracció urbanística de construcció del porxo, atès que es va construir fa més de 25 anys, segons documentació aportada.

En data 15 d'abril de 2024, s'emet **informe jurídic** que analitza i proposa **ESTIMAR** les al·legacions presentades per l'interessada, però estableix una **CONDICIÓ PRÈVIA**. A continuació es transcriu literalment l'informe jurídic:



Ajuntament de
Sant Pol de Mar

“2.- Règim Jurídic

➤ Protecció de la legalitat urbanística

El concepte d'infracció urbanística és bàsic i molt ampli, i comprèn, segons l'art. 199 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC):

“1. Totes les accions o les omissions que presumptament comportin vulneració de les determinacions contingudes en aquesta Llei, en el planejament urbanístic o en les ordenances urbanístiques municipals, subjectes a sanció de conformitat amb el que estableixen aquesta Llei i el reglament que la desplegui, han de donar lloc a les actuacions administratives necessàries per aclarir els fets i, subsegüentment, o bé directament, si no es requereix informació prèvia, a la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística.

2. La potestat de protecció de la legalitat urbanística és d'exercici preceptiu. L'exercici d'aquesta potestat dóna lloc a la instrucció i la resolució d'un procediment o de més d'un que tenen per objecte, conjuntament o separadament, l'adopció de les mesures següents:

- a) La restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat.*
- b) La imposició de sancions.*
- c) La determinació dels danys i els perjudicis causats.”*

L'**acció de restauració de la realitat física alterada** es recull a l'art. 205 i següents del TRLUC. És tracta d'una acció de l'Administració Pública per requerir la legalització de les obres o actuacions executades sense llicència, entre altres, com ha succeït en el present cas, i que es concreta en l'enderroc d'aquelles edificacions construïdes il·legalment, o el cessament d'aquelles activitats no ajustades al planejament urbanístic.

L'acció de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat prescriu al cap de **6 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, de conformitat amb l'art. 207 TRLUC.

Segons l'art. 144 del Decret 64/2014, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU):

“Són aplicables als procediments de protecció de la legalitat urbanística vulnerada relatius a la sanció d'infraccions urbanístiques les disposicions sobre la potestat sancionadora de la legislació sobre procediment administratiu comú i sobre procediment de les administracions públiques de Catalunya, la Llei d'urbanisme i aquest Reglament”.

Respecte al **procediment sancionador**, cal indicar que el transcurs del termini fixat per a la prescripció de la infracció, regulat al art. 227 TRLUC, comporta l'extinció de la responsabilitat administrativa que es pot exigir per una eventual conducta antijurídica, de manera que en superar-se el termini corresponent i



Ajuntament de
Sant Pol de Mar

consumar-se la prescripció de la infracció, s'impedeix a l'Administració exercir la potestat sancionadora. En altres paraules, quan s'ha produït la prescripció de la infracció, com en el present cas, ja no es pot perseguir a través del procediment sancionador corresponent, i en conseqüència ja no es pot sancionar.

Així mateix, cal fer menció a l'art. 108 del TRLUC on es regulen els edificis i usos **fora d'ordenació** o amb **volum disconforme**.

D'acord amb l'article 108.1 del TRLUCAT, 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.

Per altra banda, 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 previst al l'art. 108.4 TRLUC.

Ens interessa fer menció al que diu literalment l'apartat 7 del mateix art. 108, respecte a les infraccions urbanístiques prescrites:

“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.”

En aquest cas, la finca està en sòl urbà. El porxo és una obra que ja era il·legal en el moment que s'estava construint i, a més, es va fer sense llicència. El porxo no està pendent de cessament, extinció o enderroc per la nova ordenació urbanística, per tant, es troba en règim de disconformitat.

Per últim, la **càrrega de la prova de la prescripció** de l'acció de restauració correspon a qui l'invoca segons el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, sentència de 10 de juliol de 2003.

➤ **Taxa, fiança i primera ocupació**

A l'ordenança fiscal núm. 20, **Taxa** per llicències urbanístiques, l'art. 6è, Quota tributària, punt 1.b) s'estableix el càlcul de la liquidació de la taxa per la llicència de 1a ocupació i consta detallat a l'informe emès per l'arquitecte municipal.

La realització d'obres majors requereix el dipòsit d'una **fiança**, tal com estableix l'ordenança fiscal núm. 20, article 6è, apartat 6, per tal de garantir els possibles danys als béns municipals i respondre de qualsevol desperfecte que pugui ocasionar durant la realització de les obres o enderrocs.



**Ajuntament de
Sant Pol de Mar**

El règim jurídic de la **comunicació prèvia de la primera utilització i ocupació** dels edificis i construccions està contingut a l'article 187 bis del TRLUC, l'article 9.9 del TRLS i l'article 75 del RPLU.

Atès l'article 75 del RPLU, per a la primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions a què fa referència l'article 187 bis del TRLUC, la persona promotora ha de comunicar prèviament la finalització de les obres a l'administració que va atorgar la llicència urbanística corresponent. La comunicació ha d'anar acompanyada del certificat final d'obra expedit per la direcció facultativa de les obres, en què han de constar els fets següents:

- a) Data de finiment de les obres
- b) Que les obres han estat executades de conformitat amb el projecte tècnic autoritzat i, si s'escau, les seves modificacions i les condicions de la llicència urbanística atorgada.
- c) Que l'edificació està en condicions de ser utilitzada de conformitat amb l'ús autoritzat.

D'acord amb l'article 75.2 del RPLU només es pot utilitzar i ocupar l'edifici o la construcció de què es tracti després que hagi transcorregut el termini d'un mes des de la presentació de la comunicació i el certificat a què fa referència aquest article o, si s'escau, de l'esmena de la comunicació o l'aportació dels documents requerits, sense que l'administració atorgant hagi manifestat la disconformitat de les obres executades amb el projecte tècnic autoritzat i les condicions de la llicència urbanística atorgada. Segons l'article 74 del mateix reglament, l'administració municipal està facultada per verificar les dades que consten a la comunicació i la documentació presentades.

Ara bé, si l'edificació no reuneix els requisits necessaris per a l'ús previst, l'Ajuntament té un termini de sis mesos per adoptar mesures de cessament de l'ús, doncs en cas contrari serà responsable dels perjudicis que es puguin ocasionar a tercers de bona fe.

S'informa que en cap cas es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin la Llei d'Urbanisme o el planejament urbanístic, d'acord amb el que s'indica a l'article 5.2, l'article 188.2 del TRLUC i l'article 11.3 TRLSRU

3.- Informe

Un cop realitzades les comprovacions oportunes, i en aplicació de la normativa mencionada a l'apartat anterior, es conclou que el porxo objecte de controvèrsia és tracta d'un volum disconforme. Es va construir sense llicència i ja era il·legal en aquell moment perquè no complia la normativa urbanística.

Atès que la càrrega de la prova correspon a l'interessada, s'ha verificat que ha aportat juntament amb l'escrit d'al·legacions documentació acreditativa del que el porxo es va construir a l'any 1997 i, per tant, es conclou que ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, així com la infracció urbanística.



Ajuntament de
Sant Pol de Mar

No obstant lo anterior, donada la particularitat d'aquest cas, **es REQUEREIX a la part interessada que inscrigui en el Registre de la Propietat la obra il·legal prescrita del porxo**, en el termini màxim d'1 mes, i aporti el justificant a l'Ajuntament de Sant Pol de Mar.

Així mateix, cal destacar que el fet de que hagi transcorregut el termini de prescripció **no implica que la obra del porxo es transformi en legal**. De fet, en el cas de que es demanés per la part interessada una llicència d'obres d'ampliació del volum de la finca, és tindrien en compte els metres que ocupa el porxo per fer els càlculs corresponents d'edificabilitat i ocupació.

Per alta banda, s'ha verificat que a la petició de primera ocupació s'acompanya el comprovant de l'ingrés efectuat per l'interessat resultant de l'autoliquidació de la **taxa** de comunicació prèvia al compte municipal.

La llicència de primera ocupació té la seva raó en comprovar i justificar que les obres s'han portat a terme en compliment del projecte que va servir per atorgar la llicència municipal d'obres.

En el present cas, des de serveis jurídics es conclou que és procedent atorgar la llicència de 1^a ocupació sol·licitada i el retorn de la fiança per import de 3.426,23€, atès que s'ha acomplert amb les determinacions del projecte pel qual s'atorgà la llicència i han finalitzat les obres i no s'han produït danys, sense perjudici de que el porxo és tracta d'un volum disconforme i que l'Ajuntament no iniciarà cap acció de protecció de la legalitat urbanística degut a la prescripció de l'acció i de la infracció abans mencionades.

En conseqüència, i per aplicació de la normativa esmentada, la funcionària sotasignada informa favorablement la concessió de la llicència de primera ocupació sol·licitada i retorn de la fiança per import de 3.426,23 € sol·licitada per ECM, de les obres de MAJ ENDERRÒC, REFORMA I AMPLIACIÓ HABITATGE UNIFAMILIAR , a l'habitatge situat al C/ VILLAR DE GRAU, 10 d'aquesta vila, amb la **condició de que PRÉVIAMENT s'inscrigui la obra il·legal prescrita del porxo en el termini màxim d'1 mes en el Registre de la Propietat i s'aporti el corresponent justificant** a l'Ajuntament de Sant Pol de Mar.

Un cop aportat el justificant per la part interessada, des de serveis tècnics s'emetrà informe per poder procedir a la primera ocupació i gestionar el retorn de la fiança.

Per tot lo exposat anteriorment,

RESOLC

PRIMER.- DECLARAR que el porxo objecte de controvèrsia és tracta d'un volum disconforme que es va construir sense llicència, i que ja era il·legal en aquell moment perquè no complia la normativa urbanística.

SEGON.- DECLARAR la prescripció de l'acció de restauració de la realitat física alterada, així com de la infracció urbanística.



**Ajuntament de
Sant Pol de Mar**

TERCER.- REQUERIR a la part interessada per que en el termini d'un mes aporti un justificant conforme ha inscrit en el Registre de la Propietat que el porxo és un volum disconforme construït sense llicència i que és una obra il·legal des del moment en que es va fer que pot condicionar una futura sol·licitud de llicència d'obres.

QUART.- CONCEDIR, un cop aportat el justificant, la primera ocupació i el retorn de la fiança, previ informe favorable de serveis tècnics.

CINQUÈ.- Notificar el contingut de la present resolució a la part interessada.

SISÈ.- Contra aquesta resolució, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictada, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció de la notificació d'aquesta resolució, d'acord amb el que disposen l'article 77 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya i els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques;

o bé, recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Barcelona, en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la recepció de la notificació d'aquesta resolució, d'acord amb el que estableixen els articles 8, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici de qualsevol altre recurs que es consideri procedent.

Sant Pol de Mar, data signatura.

L'alcaldeessa,

En dono fe
El secretari-interventor