

Unitat / Departament		
Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials) ISJUC		
Codi de verificació		
LOB17I01AO	1053/2023	19-06-23 12:20

Interessat de l'expedient
PERU BRASS SLU

Assumpte
Denegació de la llicència

Localització de l'activitat
CAMÍ CASTELLOTS, POLIGON 33, PARCEL·LA 46

DECRET

Identificació de l'expedient

Llicència urbanística per les obres de rehabilitació consistents en la reparació de l'estructura, millores de salubritat i accessibilitat de l'habitatge existent al Polígon 33, parcel·la 46, de Salou.

Expedient: 1053/2023

Sol·licitant: PERU BRASS SLU

Data registre entrada 18-01-2023 núm. 1477

Emplaçament: Polígon 33, parcel·la 46

Ref. Cadastral: [REDACTED]

Tràmit: Denegar llicència obra major

Fets

1. La mercantil PERU BRASS SLU, en data 18-01-2023, ha sol·licitat la llicència urbanística acompanyada de la corresponent documentació tècnica.
2. El Servei Tècnic d'Arquitectura – Unitat Llicències, en data 08-05-2023, ha emès informe DESFAVORABLE del que es transcriu tot seguit:

"Identificació de l'expedient

Exp. 1053/2023 d'obres majors de reparació de l'estructura, millores de salubritat i accessibilitat de l'habitatge existent al Pol. 33, parc. 46. Ref. Cadastral

Tràmit: Informe tècnic

Fets

Unitat / Departament		
Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials) ISJUC		
Codi de verificació		
[Redacted]		
LOB17I01AO	1053/2023	19-06-23 12:20

1. Aporten projecte bàsic i estudi de seguretat i salut redactats per l'arquitecte Jorge Eduardo Zamora Salas amb visat de 2022601747 de 17/01/2023.
2. En data 25/04/2023 realitzo visita d'inspecció a l'edifici existent i prenc les següents fotografies:

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Unitat / Departament Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials) ISJUC		
Codi de verificació [REDACTED]		
LOB17I01AO	1053/2023	19-06-23 12:20

Foto 7



Foto 8



Foto 9



Fonaments de dret

1. POUM, Pla d'ordenació urbanística municipal aprovat l'ú d'octubre de 2003.
2. DL 1/2010, de 3 d'agost, text refós de la llei d'urbanisme, TRLU.
3. D. 64/2014, de 13 de maig, Reglament sobre la protecció de la legalitat urbanística RPLU.

Informe

I. Qualificació i circumstàncies urbanístiques de la finca.

La parcel·la en la qual es desenvolupa el projecte està qualificada de Sòl no urbanitzable, clau 20 sòl agrícola permanent. D'acord amb l'art. 307. 2.b del POUM, s'admeten els habitatges familiars, les condicions dels quals estan limitats pel què disposa l'art. 303. La construcció que es vol rehabilitar (masia) no està inclosa al Catàleg del POUM.




A més de l'anterior són d'aplicació les disposicions del Sòl no urbanitzable que estableixen el TRLU i el RPLU i, en concret, l'art. 47 del TRLU estableix que els propietaris tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys.

La finca en la qual es demanen les obres (pl. SU-01) no coincideix amb la finca cadastra [REDACTED] a que es tracta d'una part de la mateixa.

II. Característiques del projecte.

D'acord amb el projecte aportat les obres que demanen consisteixen en la reforma interior d'una construcció existent, la intervenció estructural, la substitució de les fusteries, la realització de rampa d'accés, les millores de les instal·lacions i la instal·lació de telecomunicacions (memòria del projecte MG1) per a destinar-ho a habitatge.

A l'apartat MD1 del projecte incorporen justificació que les obres s'ajusten a l'art. 108.4 del TRLU, edificacions en volum disconforme, justificació que s'hauria d'

Unitat / Departament		
Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials) ISJUC		
Codi de verificació		
		
 LOB17I01AO	 1053/2023	19-06-23 12:20

analitzar jurídicament i en concordança amb el que estableix l'art. 47 i ss. del TRLU, règim d'ús del sòl no urbanitzable per a la concreció precisa de la norma aplicable.

1. Estat de l'edifici existent.

En la visita d'inspecció he pogut observar que l'edifici pateix danys estructurals amb enfonsament del paviment i esquerdes, les instal·lacions no funcionen i la cuina està buida. L'espai en la situació actual no és habitable.

Comparant els plànols d'estat actual del projecte amb la realitat observada en la visita (fotos 1 a 9) observo que la distribució no coincideix ja que la cuina se situa on senyalen el menjador, on senyalen la cuina és una estança i on senyalen una sala polivalent és un garatge/magatzem sense ús habitable (fotos 5 i 6). A més, a l'exterior hi ha un cobert de fibrociment que no se senyala.

2. Característiques del projecte.

A la vista del plànols aportats les obres a realitzar es poden considerar com una gran rehabilitació ja que de l'edifici original únicament es conserva l'envolvent. A l'interior s'enderroquen les parets de càrrega i se substitueixen per una estructura de pilars, es reforcen fonaments, es realitzen totes les instal·lacions a nou així com tots els acabats interiors.

L'espai del garatge el transformen en l'habitació 2, la qual cosa no és correcta ja que a l'estat inicial és un espai no habitable, a més, d'acord amb l'art. 108 del TRLU es poden retirar els elements perillosos per a la salut pública, si bé substituïnt-los per altres de condicions funcionals similars i una habitació necessita funcionalitats diferents per a poder complir les normatives d'habitabilitat i aïllament tèrmic.

3. Contingut del projecte




- *Manca justificar la normativa d'habitabilitat.*
- *Al plànol PINST-03 assenyalen el sanejament, hauran d'indicar on aboquen i seguir les indicacions dels Serveis tècnics per si s'escau el seu replanteig.*
- *La tanca no compleix l'art. 298.1.a.*

III. Observacions finals

- *D'acord amb el que disposa el RD 314/2006, Codi tècnic de l'edificació i RD 1000/2010 sobre el visat col·legial obligatori, es porta Projecte Bàsic a efectes de la seva tramitació administrativa.*
- *No aporten document de gestió de residus.*

Conclusions

Informo DESFAVORABLEMENT."

Unitat / Departament		
Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials) ISJUC		
Codi de verificació		
		
 LOB17I01AO	 1053/2023	19-06-23 12:20

3. En data 20-06-2023 la tècnica de llicències del SAT emet informe desfavorable del qual es desprèn la següent valoració jurídica:

"Ens trobem en un cas de sol·licitud d'una llicència d'obra major per la gran rehabilitació amb afectació estructural d'un habitatge existent en un sòl no urbanitzable.

A l'apartat "II. Característiques del projecte" de l'informe tècnic de data 08-05-2023 emès per l'Arquitectura Municipal, preveu que a l'apartat MD1 del projecte els interessats incorporin justificació de que les obres s'ajusten a l'art. 108.4 del TRLUC, edificacions en volum disconforme, justificació que s'hauria d'analitzar jurídicament i en concordança amb el que estableix l'art. 47 i següents del TRLUC, règim d'ús del sòl no urbanitzable per a la concreció precisa de la norma aplicable.

Pel que fa a la construcció, al tractar-se d'un volum disconforme, és d'aplicació l'art. 108.4 apartats a) i c) del TRLUC, que preveu 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, 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.

L'apartat c) preveu que en tots els casos es poden limitar les obres de rehabilitació autoritzables, i 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.

Si acudim al planejament, l'art. 307 del POUM preveu que l'habitatge familiar, es un ús permès en el sòl no urbanitzable.

No obstant l'anterior, per finalitzar l'anàlisi jurídic de la normativa d'aplicació i poder concloure si es pot atorgar o no les obres sol·licitades, hem d'acudir a la normativa específica que regula el règim de l'ús del sòl no urbanitzable, en concret l'art. 47 del TRLUC.

Aquest article preveu en el seu apartat 3.a) que està permès, en el sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50, 50 bis i 51 la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals que sigui necessari preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.

Tanmateix, l'apartat 3 bis del mateix precepte preveu que les construccions a les que es refereix l'apartat 3 han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic al catàleg.

En la documentació aportada per l'interessat no es justifica la necessitat de preservar per les raons anteriorment citades ni que la citada construcció es trobi catalogada.

Unitat / Departament		
Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials) ISJUC		
Codi de verificació		
[REDACTED]		
LOB17101AO	1053/2023	19-06-23 12:20

L'Arquitecta Municipal, en el seu informe citat anteriorment conclou que la construcció que és vol rehabilitar no està inclosa al Catàleg del POUM.

Per tot l'anterior, i en aplicació de la normativa citada, tot i trobar-se les obres emparades a l'art. 108.4 del TRLUC pel que fa a la construcció en trobar-se el volumetria disconforme, el planejament urbanístic conte un catàleg específic que identifica les construccions que poden ser reconstruïdes o rehabilitades, i aquesta construcció no es troba inclosa en aquest, per tant en aplicació de l'art. 47.3 i 3bis del TRLUC procedeix denegar la llicència d'obres sol·licitada."




4. La tècnica de llicències del SAT en data 29-06-2023 ha emès informe desfavorable.

Fonaments de dret

1. Atès el que preveu l'art. 84 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, així com l'art. 236 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local a Catalunya, que estableix la potestat dels ens locals en intervenir l'activitat dels ciutadans mitjançant la submissió a llicència i actes de control preventiu.
2. Atès l'establert a l'art. 187 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, que diu:

"Estan subjectes a la llicència urbanística prèvia en els termes establerts per aquesta Llei, pel planejament urbanístic i per les ordenances municipals, tots els actes de transformació o utilització del sòl."

3. Atès, tanmateix, que l'art. 188 de la mateixa Llei determina que les llicències urbanístiques s'han d'atorgar amb el que estableixen aquesta Llei, el planejament urbanístic i les ordenances municipals.
4. Article 39.2 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre la protecció de la legalitat urbanística.
5. Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM).
6. Article 47 i següents, del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
7. Article 108.4, del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
8. En virtut de les competències que m'atorga l'art. 21.1.q) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, l'article 53.1 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28

Unitat / Departament		
Unitat Llicències(Serveis Admin Territorials) ISJUC		
Codi de verificació		
		
 LOB17I01AO	 1053/2023	19-06-23 12:20

d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, i l'art. 72 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel que s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.

Resolució

1. Denegar a PERU BRASS SLU la llicència urbanística d'obres majors consistents en la reparació de l'estructura, millores de salubritat i accessibilitat de l'habitatge existent al Polígon 33, parcel·la 46, de Salou, pels fets i fonaments de dret esmentats a la part expositiva d'aquest decret, tramitat en l'expedient administratiu núm. 1053/2023.
2. Advertir expressament a l'interessat que, en el supòsit de procedir a l'execució de les obres, es podrà incoar un expedient de protecció de la legalitat urbanística i sancionador que pot comportar la suspensió de l'execució de les obres, la imposició de sanció pecuniària i l'enderroc de les obres il·legals.
3. Traslladar el present decret a l'interessat pel seu coneixement.

Peu de recurs:

Contra la present resolució podeu interposar recurs contenciós administratiu davant del Jutjat Contenciós Administratiu de Tarragona, en el termini de dos mesos a comptar des de la notificació d'aquest acord o resolució.

Alternativament, i de forma potestativa, podeu interposar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar des de la seva notificació. Igualment podeu interposar qualsevol altre recurs que estimeu procedent.

Ho mana i signa,



Signatura electrònica
Firma electrònica

Alcalde
Pere Granados
Carrillo
30-06-2023 09:38

En dona fe



Signatura electrònica
Firma electrònica

Secretari General
Enric Ollé Bidó
29-06-2023 19:38