

EXEMPLE: OBRES NO AJUSTADES A L·LICÈNCIA

Expedient:**Terme municipal:** A**Comarca:****Adreça o paratge:** polígon A, parcel·la X**Assumpte:** construcció d'un habitatge en planta baixa i planta pis

Informe tècnic

L'11 de juny de 2004 el cap del Servei Territorial de va comunicar la construcció presumptament il·legal de diverses construccions als polígons A i B, entre elles la de la parcel·la X, en sòl no urbanitzable sense que consti la seva autorització per la Comissió Territorial d'Urbanisme de .

El 15 de juliol de 2004 vaig realitzar la inspecció de les obres i a l'Ajuntament em van facilitar vista i còpia de l'expedient municipal de llicència d'obres 1/03 per a la construcció d'un magatzem agrícola de 91,00 m² en planta baixa, promogut pel senyor X, segons la sol·licitud de llicència d'obres de 4 de juliol de 2003.

Segons la memòria del projecte de la sol·licitud, visat al Col·legi oficial d'enginyers tècnics agrícoles i perits agrícoles de Catalunya amb el número 03, la construcció és per a un magatzem agrícola de planta baixa i coberta de teula a dues pendents, amb una porta d'accés de 2,50 x 2,40 m, una altra de 3,00 x 2,40 m i cinc finestres de 1,40 x 1,20 m. La finca té una superfície de 1,2773 Ha. En la justificació de la necessitat de construcció de magatzem diu: "el propietari, per al cultiu de la finca, ha anat adquirint diferents estris, eines i maquinària (...) que són necessaris a les oliveres de la finca, així com per al assecat i magatzematge del fruit recollit". El pressupost d'execució material és de 16.596,80 euros.

Segons la memòria constructiva es farà un fonament perimetral sobre el que s'aixecaran parets de càrrega de maó ceràmic (gero) i la coberta serà plana. El paviment serà continu de formigó; la fusteria serà d'acer galvanitzat i els vidres de 5 mm i es col·locaran reixes.

Segons els plànols del projecte, l'edificació és de planta rectangular de 13,00 x 7,00 m, amb una porta d'accés de 3,00 x 2,40 m a la façana oest, una porta de 2,50 x 2,40 m i dues finestres a la façana sud, una finestra a la façana est i dues finestres a la façana nord. Les parets de tancament són de 30 cm de gruix. Els plànols preveuen una instal·lació elèctrica amb un únic interruptor i tres punts de llum i un endoll i una presa d'aigua. Segons les façanes i secció la coberta és a dues aigües amb el carener central, amb una altura de façana de 3,50 m, realitzada amb biguetes pretensades es col·loca una solera ceràmica i la teula àrab.

El 18 d'agost de 2003 l'arquitecte municipal va informar favorablement la sol·licitud.

El 8 de setembre de 2003 l'alcaldessa va decretar a concessió de la llicència d'obres per a construir un magatzem de 91 m² (decret núm.).

El dia de la inspecció les obres semblaven acabades. Aquestes consisteixen en la

construcció d'un habitatge de planta baixa i una planta sotacoberta, amb un porxo a la façana sud i oest destinat a habitatge. L'habitatge l'han situat damunt d'una aportació de terres que l'eleva aproximadament 1 m. A la façana oest hi ha una balconera en planta baixa i a la façana sud hi ha tres balconeres i una finestra en planta baixa i una finestra a la sotacoberta.

A la parcel·la també hi ha una petita construcció d'uns 3x3 m i coberta a una aigua de teula àrab.

Segons les dades cadastrals de la parcel·la X del polígon A, referència cadastral, la superfície de la finca és de: 1,2773 Ha destinats a arrossars regadiu.

Segons la informació obtinguda del Sistema d'Informació Geogràfica Oleícola Espanyol del Ministeri d'Agricultura, Pesca i Alimentació, que ofereix imatges aèries i parcel·les cadastrals de l'oliverar espanyol i arriba a mostrar el nombre d'oliveres i coordenades de cada una d'elles per parcel·la, la parcel·la X del polígon A no té cap olivera.

Normativa urbanística d'aplicació:

Al terme municipal de A són vigents les Normes Subsidiàries de planejament, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de el, que classifiquen la finca on han construït com a sòl no urbanitzable qualificat de sòl agrícola, regulada al capítol V, articles 148 a 164.

L'article 146 defineix aquest tipus de sòl: *"el sòl no urbanitzable comprèn els terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter pròpiament agrari. En aquests sòls no són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori, ni els usos que puguin degradar els valors paisatgístics del ."*

L'article 148 estableix les parcel·lacions mínimes d'acord amb les unitats mínimes de conreu regulades pel decret 169/1983, de 12 d'abril, i per a A la unitat mínima de conreu de regadiu és de 0,75 hectàrees.

L'article 152 defineix el nucli de població i es considera el seu establiment quan hi hagi més de 4 edificacions en un radi de 250 m centrat en qualsevol de les edificacions preexistents. L'article 154 estableix que es podrà autoritzar la construcció d'habitatges unifamiliars i caldrà garantir la impossibilitat de formació de nucli de població.

L'article 160 estableix els usos admesos en el sòl agrícola deltaic següents: agrícola (granges, hivernacles, sitges i sequers) esportiu, educatiu, cultural i científic, habitatge agrícola aïllat.

L'article 161 regula l'habitatge agrícola i les condicions d'edificació i ús d'habitatge agrícola estan definides en l'art. 153, que regula els usos permesos en el sòl no urbanitzable.

L'article 155 regula els habitatges, que han de complir les següents condicions:

- *Acreditar una propietat de 0,75 Ha de terres de conreu.*
- *Aïllat i unifamiliar.*
- *Per sol·licitar la llicència cal inscriure la finca al Registre com indivisible.*
- *No possibilitar la formació de nucli de població.*
- *L'habitatge serà de 250 m² de superfície construïda màxima.*
- *Les edificacions respectaran les distàncies de protecció a sistemes. Si la finca no estés afectada de proteccions la separació mínima obligatòria als camins existents i als límits de la propietat serà de 10 metres.*
- *L'alçada màxima prevista serà de 6,40 metres corresponents a planta baixa i una planta pis.*
- *S'haurà de preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals.*
- *Caldrà que s'ajustin als art. 127, 128, 129 i 130 del DL 1/1990.*

El Pla Territorial de , aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat el, qualifica la finca de planes fluvials i deltaica regulada als articles 80 a 83.

L'article 81 estableix els objectius següents:

- 1- *mantenir la superfície agrícola existent que alhora té un alt valor mediambiental des del punt de vista de la sostenibilitat. Per tal de protegir i mantenir l'actual destinació es prohibeix tot ús contradictori amb la seva finalitat. En especial s'exigeix preservar-la del procés d'urbanització.*
- 2- *El sòl de les planes fluvials s'ha de preservar de tota intervenció que, actualment o potencialment, impliqui transformació de la seva destinació o naturalesa o lesioni els seus valors específics, paisatgístics, ecològics i agrícoles.*

L'article 82 regula els usos compatibles i "es podrà admetre, excepcionalment, l'ús residencial com a ús complementari i accessori."

L'article 83 fixa les condicions d'edificació, que per a les residencials són:

- 1- *es podran construir edificis aïllats destinats a habitatge unifamiliar només com a ús complementari o secundari de l'activitat agropecuària principal de la finca i sempre que no originin la possibilitat de formació de nucli de població. (...) Haurà de destinar-se a residència habitual del titular de l'explotació agrícola o d'algun dels seus encarregats i s'haurà de justificar documentalment la condició d'agricultor resident a qualsevol municipi de la plana deltaica.*
- 2- *A l'efecte de valorar si existeix o no la possibilitat de formació de nucli de població, s'han de prendre en consideració els criteris següents:*
 - a) *superfície de la finca: mínim 7.500 m².*
 - *S'admetrà l'agrupació de finques de regadiu discontinües per tal d'assolir la superfície mínima establerta en 7.500 m² amb la condició que la parcel·la sobre la qual es pretén edificar tingui un mínim de 2.500 m².*
 - *Si la finca procedeix de la segregació o divisió de la finca matriu major, serà necessari que hagi transcorregut un termini de cinc anys, com a mínim, des de l'atorgament de l'escriptura corresponent fins la data de la sol·licitud d'autorització per a la construcció de l'habitatge. Aquest requisit s'exigeix com a garantia que no*

- es tracta d'un procés de parcel·lació urbanística encobert.*
- *Per tal d'acreditar els conceptes anteriors, caldrà aportar el corresponent certificat de registre.*
 - b) *Condicions d'edificació: separació de l'edificació a qualsevol límit de la finca ha de ser igual o superior a 5 m.*
 - *Respecte al camí o via pública d'accés les edificacions s'hauran de disposar a l'interior del gàlib d'emplaçament de dues línies paral·leles situades a 10 i 40 m respectivament de l'eix de la via. Quan s'accedeix des d'una carretera, les distàncies anteriors han de ser de 10 i 50 m.*
 - *Cal tenir en compte l'existència, el nombre i la distància d'unes altres edificacions que no tinguin la consideració d'agropecuàries conforme a l'article anterior (...) emplaçades als terrenys de l'entorn. En particular, es considera que hi ha perill de formació de nucli de població quan, prenent com a centre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació i traçant un cercle de radi 100 m, hi queden compreses més de dues edificacions amb destinació no agropecuària.*
 - c) *Accés: la finca (...) haurà de comptar amb accés a través d'un camí públic existent i no a través de camins de nova obertura.*
- 3- *Les edificacions residencials hauran de subjectar-se a les condicions següents:*
- 3.1- *Els habitatges han de ser proporcionals a la naturalesa i destinació de la finca i tenir en compte el procés tradicional d'emplaçament en el territori.*
 - 3.2- *La superfície edificable màxima per a cada habitatge serà de 300 m² i l'alçària màxima de 6,5 m corresponents a planta baixa i una planta pis.*
 - 3.3- *La composició volumètrica ha de mantenir un caràcter unitari.*
 - 3.4- *Els materials d'acabat, la coberta, les obertures exteriors, les fusteries, els acabats arquitectònics, etc. han de procurar respectar les característiques tradicionals de la zona definides a l'apartat "Morfologia i tipologia de les edificacions" de la Memòria del Pla director de coordinació del L.*
 - 3.5- *La coberta, en cas de ser inclinada, ha de mantenir un pendent inferior al 30%. El material d'acabat serà la teula ceràmica amb un cromatisme característic del Delta. Les cobertes planes tindran ampits massissos amb el mateix tractament que els murs de tancament de l'edificació i amb una alçària màxima de 1,20 m des del nivell de terra del terrat.*
 - 3.6 *La composició de les façanes ha de ser amb cares planes i verticals i han d'observar un caràcter unitari i amb preferència dels paraments opacs sobre les obertures. Per a l'acabat de les façanes s'ha de fer servir la maçoneria de pedra natural, la tapiera o l'arrebossat dels murs. El color predominant en aquest ha de ser el blanc.*
- 5- *Per a poder construir o ampliar les edificacions residencials regulades en aquest article caldrà obtenir, a més de la llicència municipal d'obres i prèviament a aquesta, l'autorització de la Comissió Territorial d'Urbanisme (...) i a més de la documentació indicada a l'article 44.2 del Reglament de gestió urbanística caldrà la documentació sobre captació i portada d'aigua, sistema de depuració d'aigües residuals i solució per a les deixalles domèstiques definida a l'article 24.5 del Pla director del L.*

Respecte les edificacions agropecuàries (art. 83 a) es consideren les dedicades a

magatzems per a eines, maquinària i productes utilitzats en l'explotació de la finca on estiguin ubicats, com també el magatzem de productes naturals obtinguts de l'explotació de la mateixa finca. L'alçària de les edificacions no pot sobrepassar els 7 m; si les edificacions agropecuàries superen els 200 m² de superfície s'hauran de plantar arbres de ribera del lloc situats en línia paral·lela a la façana. Els paraments de les edificacions s'han de lliscar sense que s'admeti l'obra de fàbrica de totxana vista. Les construccions no tindran l'aspecte d'edificis propis de zones urbanes ni d'habitatges.

En tractar-se de granges o activitats pecuàries en general, prèviament a la llicència d'obres, caldrà haver tingut la llicència d'activitats classificades, tant si es tracta de construccions de nova planta com d'ampliacions.

El Pla director de coordinació del L, aprovat pel Govern de la Generalitat el , regula al capítol 4 (articles 20 a 24) el sòl no urbanitzable deltaic.

L'article 22 regula l'ús i destinació del sol que ha d'obeir a una finalitat agrícola, forestal, ramadera o, en general, vinculada a l'explotació racional dels recursos naturals, conforme al que estableixi la legislació sectorial que els reguli. Podrà admetre's excepcionalment l'ús residencial, com a ús complementari i accessori, sempre que es compleixin les condicions de l'article 24 d'aquest Pla Director, a més de les limitacions que resultin aplicables en virtut d'altres normes legals o reglamentàries.

L'article 24 regula les edificacions residencials amb el mateix text que l'article 83.b) del Pla Territorial de , excepte l'apartat 3.b que estableix que la superfície edificable màxima per cada habitatge serà de 200 metres quadrats i l'alçada màxima de 3,5 metres, corresponents a planta baixa. També afegeix el requisit d'inscriure la finca al Registre de la Propietat com a unitat indivisible en els termes que disposa l'article 140.1e del Decret Legislatiu 1/1990, fent constar de forma expressa l'esgotament del seu aprofitament urbanístic.

Els tres planejaments vigents admeten excepcionalment l'ús d'habitatge unifamiliar sempre entès com a complementari i accessori a l'activitat agropecuària principal i destinar-se a residència habitual del titular de l'explotació agrícola o d'algun dels seus encarregats i s'ha d'acreditar documentalment la condició d'agricultor. A més, l'article 83.3.1 del Pla Territorial de diu que els habitatges han de ser proporcionals a la naturalesa i destinació de la finca.

En el plànol d'emplaçament del projecte del magatzem s'ha traçat un cercle de 250 m de radi i en aquest hi ha 6 construccions a més del magatzem projectat, en contra del que prescriu l'article 152 de les Normes Subsidiàries defineix el nucli de població quan hi hagi més de 4 edificacions en aquest radi des de qualsevol de les edificacions preexistents, i els articles 154 i 155 que prescriuen que cal garantir la impossibilitat de formació de nucli de població.

L'habitatge construït incompleix el nombre màxim de plantes establerta en planta baixa i 3,5 m per l'article 24.3.b del Pla Director de Coordinació del L, ja que l'edifici construït és de planta baixa i una planta pis, de manera que hi ha un excés del 100%.

L'habitatge construït no té l'autorització prèvia i preceptiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

Conclusió:

A la parcel·la X del polígon A el senyor X ha construït un habitatge de planta baixa i una planta pis emparant-se en una llicència municipal per a la construcció d'un magatzem agrícola de planta baixa de 91 m², concedida per decret d'alcaldia núm. el 8-09-. La construcció de l'habitatge no té l'autorització prèvia i preceptiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de

El destí del magatzem, segons la memòria del projecte de la llicència d'obres, és per desar estris, eines i maquinària així com per l'assecat i magatzematge del fruit recollit de la finca d'oliveres. Segons la informació del Sistema d'Informació Geogràfica Oleícola Espanyol del Ministeri d'Agricultura, Pesca i Alimentació a la parcel·la no hi ha oliveres i segons les dades cadastrals aquesta es destina a arrossars regadiu.

Els tres planejaments vigents admeten excepcionalment l'ús d'habitatge unifamiliar com a complementari i accessori a l'activitat agrícola i s'ha de destinar a residència habitual del titular o encarregat de l'explotació i s'ha d'acreditar documentalment la condició d'agricultor, cosa que no consta en l'expedient municipal núm.

En un cercle de 250 m de radi traçat des del magatzem en el plànol d'emplaçament hi ha 6 construccions més a més del magatzem projectat i l'habitatge construït, de manera que s'incompleix els articles 152 que defineix el nucli de població, 154 i 155 que prescriuen que el nou habitatge no pot possibilitar la formació de nucli de població.

L'habitatge construït de planta baixa i una planta pis excedeix en el 100% el nombre màxim de plantes fixat en planta baixa per l'article 24.3.b del Pla Director de Coordinació del .

S'adjunten les fotografies preses en la inspecció i el plànol d'emplaçament del projecte on s'ha gravat el cercle de 250 m de radi.

Barcelona, 3 d'agost de
L'inspector
Signatura + nom i cognoms

Expedient:

Terme municipal: A

Comarca:

Adreça o paratge: polígon A, parcel·la X

Assumpte: construcció d'un habitatge

Informe tècnic (sobre comprovació compliment resolució enderroc)

El 29 de novembre de 2005 vaig realitzar una nova inspecció de la parcel·la X del polígon A, entre les 15:50 i 16:00 hores, i les obres de contrucció d'un habitatge de planta baixa i una planta pis estan acabades i l'edifici està habitat, malgrat ha transcorregut en escriure el termini màxim d'un mes des de la notificació (notificació realitzada el 10 de setembre de 2005) de la resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 29 de juliol de 2005 que ordena l'enderroc parcial de la construcció de l'habitatge a fi que aquesta s'ajusti al projecte tècnic de la llicència d'obres atorgada pel Decret de l'alcalde de l'Ajuntament de A número 1465/03.

L'edifici està habitat i a l'hora de la inspecció hi havia un turisme aparcats i les persianes de la planta baixa estaven aixecades i hi havia gent dins l'habitatge, que es veia moblat. Al porxo hi ha una taula amb cadires, tines de fang emprades de jardineres i aplics de llum a la façana. També hi ha una antena de televisió fixada a la façana de la planta pis.

Al costat de la porta d'accés al recinte tancat des del camí hi ha una construcció auxiliar d'uns 3 x 3 m i coberta a una aigua de teula àrab.

L'entorn de l'habitatge està enjardinat, amb gespa, palmeres i altres arbres ornamentals. A la finca no hi ha oliveres, com preveia el projecte del magatzem de la llicència d'obres, i la part de finca que no forma part de l'espai tancat destinat a l'ús residencial es destina al conreu d'arròs.

Dins del recinte tancat de la finca hi ha dipositats estris agrícoles (dipòsit de fumigar, rodes metàl·liques de tractor, un rodet compactador, una arada o similar entre d'altres) i altres coberts amb una lona.

S'adjunten les dues fotografies preses en la inspecció de 29 de novembre de 2005.

Barcelona, 2 de gener de

L'inspector

Signatura + nom i cognoms

Obres no ajustades a llicència

