



## **DECRET D'ALCALDIA DESESTIMANT EL RECURS DE REPOSICIÓ INTERPOSAT PER LA SRA. MDFP CONTRA L'ACORD EL DECRET D'ALCALDIA 2025-0115 DE DATA 2 DE SETEMBRE DE 2025**

Primer.- En data 14 de juliol de 2025 (2025-E-RE-474), es sol·licita per part del Sr. LIP actuant en nom i representació de la Sra. MDFP, llicència per la legalització de les plantes segona i sota soberta, d'un edifici ja construït, situat a l'Avda. Francesc Macià, 21 d'Avià, aportant-se projecte de legalització, redactat per l'arquitecte col·legiat 28.177-8 LIP, visat pel Coac el 10 de juliol de 2024 amb el núm. 2024800279 .

Segon.- Un cop revisada la documentació aportada per part del peticionari, s'emeten informes desfavorables per part de l'arquitecta municipal i per part de la secretària-interventora de l'Ajuntament perquè el projecte presentat no dona compliment als paràmetres del planejament vigent, fent constar que l'edificació s'haurà d'entendre en situació de volum disconforme, regulat segons l'art. 108 del DL 1/2010 TRLUC, segons el qual únicament s'hi poden autoritzar els usos i activitats que siguin conformes amb el nou planejament.

Tercer.- Mitjançant Decret d'Alcaldia número 2025-0115 de 2 de setembre de 2025 es denega la llicència de legalització de les plantes segona i sota soberta, d'un edifici ja construït, situat a l'Avda. Francesc Macià, 21 d'Avià perquè el projecte presentat no dona compliment als paràmetres del planejament vigent.

Quart.- En data 28 d'agost de 2025 (2025-S-RC-425) s'informa de la qualificació i legalitat urbanística de l'edifici referit, en resposta a la notificació d'inscripció de la finca núm. 1526 d'Avià al Registre de la Propietat de Berga.

Cinquè.- En data 9 d'octubre de 2025 (2025-E-RE-674) té entrada recurs de reposició contra el decret 2025-0115 relatiu a la legalització de l'habitatge situat a la planta 2a, de l'Avda. Francesc Macià, 21 d'Avià demanant que es dicti resolució estimant el recurs i anul·lant el decret d'alcaldia a través del qual es denegava la legalitat de les obres executades, al·legant que la resolució denegatòria no és ajustada a dret en base a les següents consideracions:

- a) En data 27 d'abril de 2000 l'Ajuntament d'Avià va atorgar llicència per la construcció d'una casa bifamiliar consistent en un edifici de planta baixa, destinada a garatge, planta primera destinada a habitatge, planta segona destinada a habitatge i planta sotacoberta destinada a golfes.
- b) En data 28 de setembre de 2000 davant del Notari de Berga, el Sr. Salvador Jacobo Garcia Castrillo es va atorgar escriptura d'obra nova en construcció, la qual es va inscriure al registre de la propietat de Berga.
- c) En data 18 d'agost de 2003 l'arquitecte redactor del projecte emet certificat final d'obra visat pel Col·legi d'Arquitectes en data 28 d'agost de 2003.
- d) En data 23 de desembre de 2013 es sol·licita llicència municipal d'obres per la distribució interior de la planta segona, donant lloc a l'expedient 041/2023 el qual va ser arxivat atès que no es va donar compliment al requeriment efectuat per l'Ajuntament.

El recurrent basa la seva fonamentació en considerar que l'edifici tenia certificat final d'obra



anterior al POUM i concretament al 2003 i que per tant l'edificació estaria construïda i finalitzada completament en quant a garatge i planta primera al 2003 i que per tant no està fora d'ordenació, atès que no està en cap dels supòsits establerts a l'article 48.2 del POUM, concretament considera que no ens trobem davant de cap sistema urbanístic de caràcter públic, ni davant de cap volum disconforme, i afegeix que d'acord amb la llicència atorgada per l'Ajuntament l'any 2000, edifici bifamiliar, que permetia el seu ús per a dos habitatges, sent l'ús genèric del POUM el d'habitatge, i permetent-se en la zona el tipus de construcció de casa unifamiliar adossada i adaptant-se aquest ús als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per cada zona el POUM, ha d'atorgar-se la legalització sol·licitada.

Sisè.- L'arquitecta municipal en data 18 de novembre de 2025, a la vista del recurs interposat ha emès informe el contingut del qual es transcriu en la seva part necessària a continuació:

(...) 1.5. Dades consultables

- La referència cadastral de la construcció és 2393306DG0529S0001IK
- L'edifici es construí segons llicència urbanística municipal núm. 22/2000.
- No es té constància d'altres llicències d'obra efectuades.
- En l'annex aportat, s'adjunta certificat parcial de final d'obra i habitabilitat, de l'habitatge situat a la planta 1a, CFOH, data de finalització el 18/08/2003, i cèdula habitabilitat CHB2068703001 del 29/10/2003, actualment caducada.
- No es té constància que es tramités llicència de 1a ocupació per l'habitatge de planta 1a.
- En la data de concessió de la llicència d'obra (any 2000), el planejament vigent eren les Normes Subsidiàries de 1986. El planejament d'Avià fou modificat per l'actual POUM, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en data 26 de gener de 2011 -DOGC núm. 5918, de 12 de juliol del 2011-.
- L'any 2013, es féu sol·licitud de llic. d'obres per a finalitzar-les, expedient que s'arxivà per no poder-se informar favorablement.
- Les condicions urbanístiques de la finca que atorga el planejament vigent (POUM 2011) són diferents a les que atorgava el planejament anterior (NNSS).
- Entre d'altres condicions, el planejament vigent estableix que la densitat màxima per a aquesta finca és de un (1) habitatge, i que l'índex d'edificabilitat màxim és de 0,55 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl.
- Segons el planejament actual, la edificació estaria en règim de volum disconforme per la no adequació a les condicions del planejament vigent, en relació a la densitat d'habitatges (1) i a l'índex d'edificabilitat màxim (0,55 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>st).
- No és permesa la divisió horitzontal per a la obtenció de dos habitatges en la mateixa parcel·la.
- Segons el projecte de legalització aportat el 14/7/2025, s'incorporava a aquest, el certificat final d'obra i habitabilitat, amb data finalització d'obres per la planta 2a i planta sotacoberta del 11/7/2024, visat únicament pel Col·legi d'Arquitectes en data 5/3/2025. Es cita el nom del director d'execució d'obra David Sala Anglerill, col·legiat CATEB 10284, sense signatura.
- El projecte de legalització 2024, informa de modificacions del projecte original amb el qual s'obtingué llicència d'obres l'any 2000, consistents en:
  - modificació de la distribució de planta 2<sup>a</sup>
  - escala d'accés a planta sotacoberta i distribució interior d'aquesta, vinculada a la planta inferior.
  - ampliació de la superfície construïda a efectes d'edificabilitat (435,79 m<sup>2</sup>st). (+46,69

m2st)

## II. CONSIDERACIONS

- Les obres de finalització de la planta 2<sup>a</sup> i planta sota coberta, s'haurien dut a terme un cop caducada la llicència d'obres per la construcció de l'edifici, i sense obtenir llicència d'obres a posteriori.

- Les obres de legalització, en un tràmit similar a la llicència municipal d'obres, han de donar compliment del POUM, vigent des de l'any 2011; en cas d'autoritzar-se, se n'hauria de certificar la finalització un cop atorgada la llicència de legalització, no pas abans.

- Les obres que es proposa legalitzar ara, incorporen modificacions del projecte inicial consistents en obrar la planta sotacoberta com a espai habitable, fet que, contribueix a computar-ne la superfície edificada i a incrementar l'índex d'edificabilitat. Segons el projecte de legalització que es va informar desfavorablement, la parcel·la té una superfície de 357 m<sup>2</sup>sl, i l'edifici té una superfície construïda total de 435,79 m<sup>2</sup>st, que a efectes d'edificabilitat representen un 1,22 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl, valor aquest superior a l'índex de 0,55 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl que permet el planejament vigent, fet que augmenta el grau de disconformitat.

El projecte de legalització defineix la creació d'un habitatge en la planta segona, incomplint el paràmetre de densitat admesa en aquesta clau, establert en un (1) habitatge per parcel·la.

- L'edifici està en situació de volum disconforme en relació a la edificabilitat màxima permesa del volum total edificat.

Segons l'art. 51 del POUM, en les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum disconforme amb els paràmetres del POUM, s'hi podràn autoritzar obres i els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del POUM. Els usos preexistents al POUM es podràn mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb ell.

- Es constata, segons el document de renúncia professional de l'aparellador Ramon Palau, que el 3 de gener de 2023, les obres interiors de la planta segona no s'havien executat, i per tant es pot afirmar que l'ús d'habitatge d'aquest és posterior a l'entrada en vigència del POUM (2011).

La creació d'un habitatge independent en planta 2<sup>a</sup>, és disconforme al paràmetre de densitat admesa al planejament vigent, i no es pot acreditar que sigui un ús preexistent al POUM.

- L'art. 108.4.b) del Text refós de la llei d'urbanisme DL 1/2010, estableix que les construccions en situació de volum d'edificació disconforme amb el planejament, s'hi han d'autoritzar els usos i les activitats que siguin conformes amb el nou planejament.

En aquest sentit, l'ús d'habitatge és un ús admès pel planejament vigent, però no s'hi pot autoritzar l'increment d'habitatges pel fet d'estar en desacord amb la densitat admesa en aquesta zona.

Si bé es podria admetre l'ús d'habitatge en la planta 2<sup>a</sup>, aquest ús hauria de ser vinculat a l'habitatge de la planta 1<sup>a</sup> ( o com una ampliació d'aquest), sense reconèixer la existència d'un segon habitatge a la parcel·la; s'entén que això no seria fidel a la realitat, ni donaria possibilitat d'obtenir cèdula d'habitabilitat a aquest espai de forma independent de l'habitatge de planta 1<sup>a</sup>.

L'Ajuntament ha iniciat els tràmits necessaris per a modificar el POUM, amb la propera admissió al Ple de l'Avanç de modificació de la clau 5c del POUM, a fi de corregir les possibles incongruències del planejament vigent amb respecte les edificacions anteriors a la seva aplicació.

### III. CONCLUSIONS

*Vista la complexitat de la situació, i en resposta a les al·legacions sobre la sol·licitud de legalització de les obres, es conclou que:*

- *No és possible legalitzar les obres que són disconformes amb el planejament vigent.*
- *La legalització de les obres, la certificació final d'obra d'aquestes i la legalització del seu ús i primera ocupació, es podrà dur a terme un cop modificat el POUM".*

Als anteriors antecedents els són d'aplicació les següents,

### CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

I.- D'acord amb l'article 108.4 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUCAT), en el nou redactat donat per la Llei 2/2021, de 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic:

"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 següent, sempre que no estiguin situades en espais naturals protegits, en què no es poden autoritzar aquestes actuacions:

- a) S'hi han d'autoritzar les obres de consolidació i de rehabilitació, incloent-hi les de gran rehabilitació, sempre que el planejament urbanístic no les limiti d'acord amb el que estableix la lletra c.
- b) S'hi han d'autoritzar els usos i les activitats que siguin conformes al nou planejament.
- c) En tots els casos, els plans urbanístics regulen en quins supòsits el grau de disconformitat amb els paràmetres d'ocupació i profunditat edificable, alçada màxima o edificabilitat màxima comporta vulneració de les condicions bàsiques de la nova ordenació, i poden limitar, en aquests supòsits, les obres de rehabilitació autoritzables. També poden 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.
- d) S'hi han d'autoritzar les obres d'increment del volum o del sostre construït d'acord amb els nous paràmetres reguladors del planejament urbanístic, sempre que no comportin un grau més elevat de disconformitat.
- e) S'hi han d'autoritzar els increments d'habitatges o establiments sempre d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic sobre densitat o nombre màxim d'habitatges o d'establiments aplicables als edificis disconformes."

Com a criteri general, s'admet la reparació i el manteniment. No s'admet l'augment de volum (STS 3-6-1996 –RJ 1996\5135-) ni la consolidació.

En un cas similar al plantejat la STSJCAT (C-A Secció 3) núm. 722/2007, de 20 juliol (RJCA 2007\876) estableix:

*"Si bien las restantes obras descritas en el acta y en los informes pudieran tener encaje en las pequeñas reparaciones que la higiene, ornato y conservación del inmueble exigieran, o en las parciales o circunstanciales de consolidación que el artículo 93.2 del TRLUC [LCAT 1990, 206] permite realizar en los edificios fuera de ordenación, ninguna duda cabe de que las obras*



*ejecutadas en la planta baja, así como las efectuadas en los apartamentos 1º 1ª y 1º 3ª para dotarlos de baño y cocina, no pueden ser subsumidas en las obras que el artículo 93.2 segundo del TRLUC permite. La retirada de las instalaciones propias del bar-restaurante de la planta baja no son obras de consolidación de las existentes sino de destrucción de las mismas, con el fin de transformar el lugar en el vestíbulo de acceso de una edificación de viviendas en régimen de propiedad horizontal y la instalación de baño y cocina en dos de los apartamentos no incide sobre obra alguna preexistente a consolidar, sino que la constituye."*

La STSJCAT (C-A Secció 3) núm. 922/2006, de 7 novembre (JUR 2007\224346), sobre els conceptes que estem tractant, fixa la doctrina següent:

*"Actuaciones que no es que excedan del término de "reparaciones", sino que van incluso más allá del concepto más amplio de "obras de consolidación", también proscritas por el mismo precepto que se viene citando, teniendo con reiteración declarado esta Sala (SS. 5-2-99, 8 y 27-6-00 y 25-6-02) que consolidar es dar firmeza y solidez a algo ya existente, no reconfigurarlo hasta el punto de que, a través de pretendidos arreglos, se consiga una edificación que no hubiera podido levantarse de obra totalmente nueva, vulnerándose así el respeto debido a las disposiciones de obligado cumplimiento contenidas en la normativa urbanística. Consolidar no es tampoco derribar y volver a construir, pues si se derriba, siquiera sea parcialmente, e incluso en el caso de producirse un hundimiento o colapso involuntario, ya no existe un edificio que se consolida sino un nuevo edificio construido total o parcialmente en lugar del anterior, no siendo admisible en ningún caso la reposición de volúmenes previamente derribados, que por ello mismo desaparecen tanto del mundo material como del jurídico, incluso aunque el volumen luego repuesto resultase inferior al preexistente, careciendo tales actuaciones de cobertura bajo el concepto de consolidación."*

Igualment La STS 1470/2022 (C-A, sessió 5) de 10 de novembre, recurs 110/2022, ens recorda que:

*"En este sentido, nuestra doctrina jurisprudencial, que reafirmamos, ha precisado que en las edificaciones sometidas a dicho régimen no resultan posibles obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, ni siquiera, aunque vengan exigidas por las disposiciones aplicables a la actividad que en ellas se ejerza (STS de 29 de abril de 2002, [RJ 2002, 4309], recurso de casación núm. 4065/1998). Únicamente resultará posible la realización de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la conservación del inmueble, así como de aquellas obras imprescindibles para garantizar la seguridad de los usuarios del inmueble, por ejemplo, la ampliación de la anchura de la escalera de evacuación (STS de 23 de marzo de 1999, [RJ 1999, 2637], recurso de casación núm. 1294/1993) o la mejora de los sistemas de protección contra incendios (STS de 11 de diciembre de 1998, [RJ 1998, 10100], recurso de apelación núm. 8402/1992)."*

L'article 108.7 del TRLUCAT diu de forma literal:

"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 el supòsits de fet que ens ocupa, i conforme ha manifestat l'arquitecta municipal en l'informe anteriorment transcrit, les obres de finalització de la planta 2ª i planta sota coberta, s'haurien dut a terme un cop caducada la llicència d'obres per la construcció de l'edifici, i sense obtenir llicència d'obres a posteriori, i a més les obres que es proposa legalitzar ara, incorporen modificacions del projecte inicial consistents en obrar la planta sotacoberta com a espai habitable, fet que, contribueix a computar-ne la superfície edificada i a incrementar l'index d'edificabilitat. Segons el



projecte de legalització que es va informar desfavorablement, la parcel·la té una superfície de 357 m<sup>2</sup>sl, i l'edifici té una superfície construïda total de 435,79 m<sup>2</sup>st, que a efectes d'edificabilitat representen un 1,22 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl, valor aquest superior a l'índex de 0,55 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl que permet el planejament vigent, fet que augmenta el grau de disconformitat.

El projecte de legalització defineix la creació d'un habitatge en la planta segona, incomplint el paràmetre de densitat admesa en aquesta clau, establert en un (1) habitatge per parcel·la, amb la qual cosa l'edifici està en situació de volum disconforme en relació a la edificabilitat màxima permesa del volum total edificat.

Segons l'art. 51 del POUM, en les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum disconforme amb els paràmetres del POUM, s'hi podràn autoritzar obres i els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del POUM. Els usos preexistents al POUM es podran mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb ell.

Paral·lelament i en contra del que sostè el recurrent, es constata, a través el document de renúncia professional de l'aparellador Ramon Palau, que el 3 de gener de 2023, que les obres interiors de la planta segona no s'havien executat, i per tant es pot afirmar que l'ús d'habitatge d'aquest és posterior a l'entrada en vigència del POUM (2011), i és més les obres s'haurien efectuat sense llicència.

La creació d'un habitatge independent en planta 2<sup>a</sup>, és disconforme al paràmetre de densitat admesa al planejament vigent, i no es pot acreditar que sigui un ús preexistent al POUM; en aquest sentit l'art. 108.4.b) del Text refós de la llei d'urbanisme DL 1/2010, estableix *que les construccions en situació de volum d'edificació disconforme amb el planejament, s'hi han d'autoritzar els usos i les activitats que siguin conformes amb el nou planejament*.

En aquest sentit, l'ús d'habitatge és un ús admès pel planejament vigent, però no s'hi pot autoritzar l'increment d'habitatges pel fet d'estar en desacord amb la densitat admesa en aquesta zona amb la qual cosa no és possible legalitzar unes obres que són disconformes amb el planejament vigent.

De conformitat amb allò que estableix l'article 53.1 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril pel que s'aprova el Text Refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya en l'article i els articles 21.1.a) i 21.1 h) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, l'alcaldia és l'òrgan competent per adoptar la resolució.

En virtut d'això i en ús de les facultats que m'han estat legalment atribuïdes,

#### **DECRETO:**

PRIMER.- DESESTIMAR íntegrament el recurs de reposició interposat pel Sr. FAP en nom i representació de la Sra. MDFP contra el Decret d'Alcaldia 2025-0115 de data 2 de setembre de 2025 denegant la legalització de l'habitatge situat a la planta 2a, de l'Avda. Francesc Macià, 21 d'Avià, d'acord amb la fonamentació inclosa en la part expositiva d'aquesta resolució.

SEGON.- NOTIFICAR el present recurs al recurrent amb indicació que, atès que és una resolució que posa fi a la via administrativa podrà ser impugnada per mitjà de recurs contenciós administratiu davant dels jutjats contenciosos administratius de Barcelona en el termini de dos



Ajuntament d'Avià

mesos. Tanmateix, la persona legitimada podrà interposar qualsevol altre recurs que consideri ajustat a dret en la defensa legítima dels seus drets i interessos.

DOCUMENT DATAT I SIGNAT DIGITALMENT AL MARGE

**DECRET**  
Número: 2025-0168 Data: 19/11/2025