

**IL·LUSTRÍSSIM SR. ALCALDE PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT  
DE SANTA EULÀLIA DE RIUPRIMER:**

MAGDALENA ROMERO ORDEIG, JOAN TUBAU CASELLAS,  
ANTONI JUTGLAR BORI, amb domicili a efectes de notificacions al  
paratge LES COMUNES de Santa Eulàlia de Riuprimer, com millor en dret  
procedeixi compareixen i **DIUEN:**

Que dins el termini legal formulen les següents **AL·LEGACIONS** a  
l'aprovació inicial del **PLA GENERAL DE SANTA EULÀLIA DE  
RIUPRIMER:**

**PRIMERA: LA DECLARACIÓ D'IL·LEGALITAT QUE ES CONTE  
A LA DISPOSICIO TRANSITÒRIA QUARTA NO S'AJUSTA A  
DRET:**

La dita Disposició Transitòria declara que els cinc habitatges existents a les  
Comunes, propietat tres d'ells dels qui subscriuen, són il·legals.

La dita declaració no es basa en cap resolució administrativa o judicial. Es  
a dir, mai en cap moment, els dits habitatges han estat objecte d'un  
expedient urbanístic que declarés expressament la seva il·legalitat, ni  
tampoc, existeix cap resolució judicial que ho declari.

Tampoc en la normativa urbanística de planejament hi ha cap norma que  
permeti declarar il·legals les construccions preexistents a l'aprovació del  
planejament. Si de cas, hi ha la possibilitat que quedin, com a conseqüència  
de les determinacions del Pla General, fora d'ordenació o amb volum  
disconforme, però mai il·legals, declaració que, insistim, només es pot  
produir en virtut d'un expedient urbanístic d'enderrocament i està  
clar, en virtut de una resolució judicial.

## **SEGONA: LA DECLARACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ QUE ES CONTÉ EN LA DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA QUARTA NO S'AJUSTA A DRET.**

El règim de fora d'ordenació és una situació urbanística que es pot produir per raó del planejament. Es a dir, les construccions anteriors al planejament no són *per se* fora d'ordenació, sinó que, com conseqüència de les determinacions del nou planejament, i en el cas de que les construccions entrin en contradicció amb el mateix, passen a la situació de fora d'ordenació. Per tant i ja per aquest sol motiu, la declaració genèrica de fora d'ordenació d'unes determinades construccions és un contrasentit legal. Una qüestió és que el Pla General contingui determinacions urbanístiques que provoquen la situació del fora d'ordenació respecte a determinades construccions, i l'altra ben diferent és que directament es qualifiquin determinades i concretes construccions en situació de fora d'ordenació sense el correlatiu suport de les determinacions urbanístiques que fan viable aital conseqüència jurídica urbanística.

D'altra banda la situació de fora d'ordenació, segons l'article 93.1 de la Refosa de Textos Legals Urbanístics a Catalunya, requereix que les construccions afectades per tal règim estiguin subjectes, per raó del planejament, a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament. I examinat el Pla General en el seu conjunt, no es detecta enlloc la previsió d'expropiació de les construccions, ni menys encara, que les dites construccions hagin de ser objecte de cessió gratuïta o d'enderrocament en virtut d'algun expedient de restauració de la realitat física alterada.

Pel que s'ha exposat, és evident també que tal declaració de fora d'ordenació no s'ajusta a dret per infracció directe dels requisits que es contemplen en l'art. 93.1 de la Refosa dels Textos Legals urbanístics a Catalunya.

## **TERCERA: INCONGRUÈNCIA DE LA DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA:**

La dita disposició, després de declarar il·legals i fora d'ordenació les cinc construccions existents a les Comunes, sense cap mena de suport jurídic com hem vist, disposa que si es compleixen una sèrie de requisits, les dites construccions, esdevindran legals. Es a dir, i pel que es desprèn del

contingut de la Disposició, l'ús d'habitatge en la zona de les Comunes i pel que fa a les cinc construccions existents és permès, sempre i quant, les dites construccions es trobin emplaçades en una parcel·la d'almenys 9 Ha. de superfície, s'adoptin les mesures pertinents per a l'adequació al paisatge i es faci la corresponent tramitació.

Així doncs, no hi ha cap mena de determinació urbanística que impedeixi l'adequació al nou planejament de les construccions existents, per tant, de no complir-se els requisits continguts en la Transitòria en el termini de cinc anys fixats, les tant repetides construccions en cap cas es podrien considerar il·legals i fora d'ordenació, sinó que si és el cas, podrien esdevenir a una situació de volum disconforme d'acord amb la definició que de tal concepte urbanístic preveu l'art. 93.3 de la Refosa dels Textos Legals Urbanístics. En conseqüència, és evident que la dita Disposició és incongruent i contradictòria amb el propi Planejament i la normativa urbanística d'aplicació de caràcter superior i d'obligat compliment.

#### **QUARTA: LES CONSTRUCCIONS DELS QUE SUBSCRIUEN EXISTENTS A LES COMUNES SON PLENAMENT LEGALS PER DISPOSAR DE LLICÈNCIA URBANÍSTICA.**

Efectivament, el fet de que les dites construccions no disposin de llicència urbanística expressa, no implica que no tinguin llicència urbanística.

L'art. 279.1 de la Refosa dels Textos Legals Urbanístics disposa que les infraccions urbanístiques prescriuen als quatre anys

L'Art. 256 del dit Text legal disposa que l'Administració urbanística podrà requerir als promotors, contractistes etc per tal de que legalitzin les construccions realitzades sense llicència i en el cas de que això no es produeixi es podrà ordenar la restauració de la realitat física alterada amb advertiment d'execució subsidiària, sempre i quant no hagin transcorregut més de QUATRE anys des de l'acabament de les obres.

I finalment, l'art. 259 del tant repetit text legal, disposa literalment que:

*“El transcurs del termini de quatre anys sense exercir les facultats que regula l'art. 256 no impedirà l'Administració actuant de procedir a la revisió de l'acte*

*tàcit de legalització de l'obra, segons l'art. 258 d'aquesta mateixa llei, en aquells casos en què hi hagi infracció manifesta de les normes urbanístiques relatives a la parcel·lació, ús del sòl, altura, volum i situació de les edificacions i ocupació de la parcel·la”*

De l'anterior es desprèn clarament que si l'administració urbanística actuant no fa ús de les facultats de requeriment de legalització i posterior declaració d'enderrocament en el termini de quatre anys des de que es van acabar les obres sense llicència, automàticament i ex lege es produeix un acte tàcit de legalització de l'obra, o dit en altres paraules s'atorga per llei la llicència per acte tàcit. No obstant això i tractant-se d'infracció urbanística greu, l'Administració actuant disposa encara d'un mecanisme per impedir la validesa de la llicència atorgada ex lege de forma tàcita, i és el mecanisme de la revisió d'ofici que es fixa a l'art. 258 de la Llei d'acord amb les normes generals de procediment administratiu avui fixades a la Llei 30/92 de Procediment Administratiu Comú . Ara be, aquesta possibilitat només la pot exercir en el termini temporal de quatre anys comptats a partir de que ha finalitzat el termini de quatre anys des de que es van acabar les obres, és a dir, vuit anys a partir del moment expressat.

En el cas present, està plenament acreditat que les construccions dels qui subscriuen tenen una antiguitat molt superior als vuit anys des de que es van acabar. (Aproximadament uns vint anys com hem dit anteriorment). En conseqüència i per tot el que s'ha exposat, LES CONSTRUCCIONS DELS QUI SUBSCRIUEN TENEN LLICENCIA URBANÍSTICA ATORGADA TÀCITAMENT EN VIRTUT DE LA LLEI, i per tant, és NUL DE PLE DRET la declaració de que les dites construccions són il·legals.

#### **CINQUENA: IL·LEGALITAT DE LA TRANSITÒRIA QUARTA PER SER DISCRIMINATÒRIA ENVERS ALTRES SUPÒSITS IDÈNTICS.**

Com és de veure en la Disposició Transitòria Primera, el Pla General resol les qüestions que es deriven del nou planejament de totes les construccions existents en el sòl no urbanitzable, zona de protecció agrícola, i que no tenen superfície agrícola suficient per arribar a la Unitat Mínima de Conreu que el Pla General estableix com a requisit per a concedir llicència d'habitatge. Es a dir, amb independència de la superfície que tinguin les parcel·les on estan enclavades les construccions en el dit sòl, expressament es declara que no se les qualifica de fora d'ordenació i que se'ls mantindrà

l'edificació existent, sense haver de tramitar cap tipus de procediment de legalització. Fins i tot, s'estableix que podran ampliar els habitatges fins un màxim de 50 m<sup>2</sup> i que podran tenir una edificabilitat per a usos ramaders i agraris del 7% de la finca fins un màxim de 1.500 m<sup>2</sup>. Es a dir amb la meitat de la UMC ( 2,5 Ha ) es poden construir granges fins un total de 1.500 m<sup>2</sup>.

De forma anàleg, en les zones de protecció forestal i encara que no es compleixi amb la Unitat Mínima Forestal, els habitatges existents no solament no seran declarats fora d'ordenació sinó que a més se'ls hi permet també una ampliació de l'habitatge en 50 m<sup>2</sup> més.

Res a dir sobre la forma que el planejament ha optat per resoldre les qüestions que es deriven com a conseqüència del nou planejament en les construccions existents en el sòl agrícola i forestal, alguna de les quals, com és de veure en les fotos de l'annex, són de recent construcció o estan encara construint-se.

El que és realment sorprenent, és que no s'ofereixi una solució semblant pels cinc habitatges existents a les Comunes, sinó tot el contrari, doncs, ja se'ls declara d'entrada com a il.legals i fora d'ordenació (situació que per cert també tindrien, seguint el mateix criteri, els habitatges de la Transitòria Primera i Segona), que se'ls exigeixi la tramitació d'un expedient de legalització (a contrari de les construccions de la DT 1a. I 2a. on no cal cap tramitació), que se'ls exigeixi el doble de la UMC amb independència del destí agrícola o forestal, ( a contrari del que passa amb les construccions de la DT 1a. i 2a. en els que és indiferent la superfície de la parcel.la), que expressament ja es prohibeixi qualsevol ampliació ( 50 m<sup>2</sup> pels de la DT 1a. i 2a.), i finalment que se'ls exigeixi que només es podran legalitzar els volums "imprescindibles" o els que tingui per be interpretar l'Ajuntament, enlloc del volum ja preexistent, tot l'anterior amb un termini màxim de cinc anys, passats els quals, es desconeix les conseqüències del no compliment dels requisits fixats.

De tot el que s'ha exposat, i a l'entendre dels qui subscriuen, existeix una evident diferència de tracte envers les construccions de les Comunes i la resta de construccions del sòl no urbanitzable el què comporta la transgressió de les normes d'equitat i igualtat davant la llei que s'ha d'exigir de les normes, al ser la ja tant repetida DT 4a. absolutament discriminatòria.

## **SISENA: NUL·LITAT DE PLE DRET DE LA DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA QUARTA PEL SEU CONTINGUT IMPOSSIBLE.**

Un dels requisits que exigeix la DT 4a. per a “legalitzar” les construccions de Les Comunes, és que aquestes s’ha d’emplaçar en una parcel·la que tingui com a mínim el doble de la Unitat Mínima de Conreu, és a dir, 9Ha.

Un primer problema d’interpretació que planteja l’esmentat requisit és sobre les característiques que ha de tenir la parcel·la. Si és suficient, per a complir el requisit, que la parcel·la tingui 9 Ha. , o si a més s’hi afegeix que aquestes hectàrees estiguin totes elles destinades al conreu agrícola, en el qual cas, ens trobaríem que s’està exigint el doble del que és legalment exigible.

Però amb independència de l’anterior qüestió, el cas és que dels cinc habitatges o vivendes existents a les Comunes només una pot complir el requisit, si aquest s’interpreta com a superfície amb independència del seu destí de conreu.

Cal recordar que la majoria de les parcel·les de les Comunes són inferiors a l’hectàrea donat el seu origen històric. (Dot a les joves del poble que es casaven durant el segle XIX). En acreditació de l’anterior s’adjunta, com a DOCUMENT NUMERO UN plànol de la Gerència Cadastral

En qualsevol cas, a les Comunes només hi ha 35 hectàrees, quasi 13 de les quals són ja propietat d’un dels que subscriuen, la resta es reparteix entre almenys trenta cinc propietaris diferents. En acreditació de l’anterior s’adjunta com a DOCUMENT NUMERO DOS relació de propietaris i superfícies.

Pretendre que els propietaris de les parcel·les de les quatre construccions que no tenen actualment 9 ha., puguin aconseguir adquirir en CINC ANYS de trenta un propietaris diferents les parcel·les que els hi manquen per arribar a tenir una sola parcel·la de 9 Ha. és imposar una condició de compliment impossible. Sense l’ajut d’un instrument públic de concentració parcel·lària (que no podria tenir mai cap fonament legal atesa la situació i característiques de la zona), és impossible que els titulars puguin aconseguir mai l’adquisició de parcel·les fins arribar a les 9Ha , i a que a més, aquestes siguin tot confrontants de manera que formin una sola unitat.

Es per l'anterior que la D. T. 4a. te un contingut impossible, i per tant, d'acord amb l'article 62 de la Llei 30/92 de Procediment Administratiu Comú, cal qualificar la dita norma com NULA DE PLE DRET.

**SETENA: INFRACCIÓ DE L'ART. 93.6 DE LA REFOSA DELS TEXTOS LEGALS URBANÍSTICS A CATALUNYA.**

Amb independència de que els qui subscriuen fan expressa reserva sobre motiu de desviació de poder i sobre ressarciment indemnitzatori per vinculació singular no justificada, hi ha una qüestió que considerem cabdal en tot aquest afer, i és la manifesta infracció de l'Art. 93.6.

Efectivament el dit article disposa que quan es faci un nou planejament, aquest forçosament ha de contenir les Disposicions Transitòries que siguin necessàries per a **resoldre totes les qüestions que les determinacions urbanístiques plantegin enfront a les preexistències**, i el cas és que després de tot el que s'ha exposat en aquestes al·legacions queda acreditat que la DT 4a. **NO RESOLT** les qüestions plantejades enfront de les cinc vivendes existents a Les Comunes i habitades per famílies des de fa més de vint anys. Aquesta no resolució, o millor dit, aquesta creació de problemes urbanístics, entenem que infringeix de forma manifesta l'esperit i la lletra del dit article, que és de compliment obligatori.

Per tot el que hem exposat,

**SOL·LICITEM:** Que es tinguin per presentats en temps i forma aquestes AL·LEGACIONS i en els seus mèrits s'acordi eliminar la Disposició Transitòria Quarta i s'inclouin les construccions o habitatges de les Comunes en l'Annex de la Disposició Transitòria Primera.

Atentament,

Vic a 22 de novembre de 2001

Magdalena Romero Ordig  
DNI. 77050541-N  
M. Romero

JOAN TUBAU CASELLAS  
DNI 33790178-K

ANTONI DUFELARIBORI  
DNI 38158278J

