

## INFORME TÈCNIC

Número d'expedient: 4132/2023  
Emplaçament: C. Goleta, 223 – Tres Cales 2a fase  
Objecte: Declaració de ruïna

### FETS

En data 9 d'agost de 2023, un veï de Tres Cales sol·licita la declaració de ruïna de l'immoble existent a la parcel·la del c. Goleta, 227 de la urb. Tres Cales 2a fase perquè és freqüentat per turistes que hi estacionen caravanes i camionetes. Aporta les fotografies següents:



D'acord als ortofotomapes de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya aquesta construcció hi és des de l'any 1956, abans que s'hi fes la urbanització. Des de l'any 2009 se li aprecien esvorancs a la teulada.

Segons cadastre es tracta d'una construcció de 206 m<sup>2</sup> de planta baixa d'ús habitatge (3 a 4 m d'alçada). La casa és aïllada i està separada de la via pública més de 8 m en el cas més desfavorable.

Segons fotografies del google view la parcel·la està encerclada per un muret d'obra en els límits amb el vial.

### FONAMENTS DE DRET

D'acord a l'article 197 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLU), les persones propietàries de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions han de complir els deures legals d'ús, de conservació i de rehabilitació previstos a la pròpia llei, a la legislació estatal del sòl i a la legislació sectorial. Les persones propietàries han de sufragar el cost derivat d'aquest deure i els ajuntaments han d'ordenar l'execució de les obres necessàries per conservar en bones condicions les construccions.

En aquest cas concret, aquesta construcció implantada legalment ho està sobre una urbanització que al Pla d'ordenació urbanística municipal vigent (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre el 6 novembre de 2008 (text refós DOGC 18/08/2017), classifica de sòl urbanitzable delimitat i la inclou dins un sector per a la transformació del qual cal redactar i tramitar un Pla parcial urbanístic PPU A Tres Cales 2<sup>a</sup> fase. Sobre aquest àmbit s'està tramitant una modificació puntual per reconèixer al sòl situat entre la via del ferrocarril i la costa la condició d'urbà no consolidat per haver estat urbanitzat en base a PPU anterior redactat a l'empara del POUM, encara que sobre versió de text refós anterior, declarada nul·la per sentència judicial. Aquesta modificació encara no compta amb aprovació definitiva pel que no és executiva i estan suspeses les llicències en l'àmbit.



Un cop tramitada i publicada caldrà redactar els consegüents projectes d'urbanització i de reparcel·lació. Per tant, es tracta d'un sòl sobre el que no es poden atorgar llicències d'edificació.

Per la situació de l'edifici de planta baixa és impossible que el seu esfondrament pugui causar danys a persones o bens que transitin per la via pública. La parcel·la té impedit el seu accés rodat des de via pública mitjançant un muret d'obra. Per l'aspecte, és evident que es troba en mal estat i que fa molts anys que es troba abandonada. Ningú pot estacionar sobre sol privat sense autorització del seu propietari ni molt menys accedir a l'interior de les construccions privades.

D'acord a l'art. 15 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, els propietaris tenen el deure de conservar les seves propietats en les condicions legals de seguretat, salubritat, accessibilitat universal, ornament i resta que exigeixin les lleis per servir de suport als usos. La llei marca el límit legal de l'ordre a dictar per l'administració en el 50% del cost de reposició d'una construcció d'iguals característiques que es pogués fer legalment.

En aquest cas, per manca de planejament detallat l'aprofitament i els usos no són definits i no hi ha construcció possible a fer amb el que no es pot determinar el límit legal.

## CONCLUSIONS

Informo desfavorablement sobre declarar la ruïna de l'immoble existent a la parcel·la del c. Goleta, 227 de la urb. Tres Cales 2a fase perquè:

- Malgrat es troba en un estat de conservació deficient amb una coberta no estanca amb esvorancs, per tractar-se de construcció de planta baixa (3 a 4 m d'alçada) separada més de 8 m de la via pública més propera no s'aprecia risc per a persones ni bens que ocupin o transitin per aquesta.
- La parcel·la està inclosa en un paquet de sòl urbanitzable delimitat pendent de desenvolupament que té suspeses tramitacions i llicències per la tramitació d'una modificació de planejament que l'afecta, per tant, en l'actualitat no es coneix quines edificacions ni quins usos s'hi poden fer i el sòl està pendent de reparcel·lar.

L'Ametlla de Mar  
L'arquitecta municipal

