



Unitat tramitadora: Unitat Administració Urbanisme

AJT/16821/2021 LOMA

Codi document: AUR18I039Y

AJUNTAMENT DE VIC - Decret

Data 27-05-2024

Número DEC/4266/2024

Assumpte: Estimar parcialment el recurs de reposició en el sentit de no tenir-lo per desistit i nou requeriment deu dies.

DECRET

En data 24 de novembre de 2021, el senyor [REDACTED] va sol·licitar llicència d'obres **per canvi d'ús de local a habitatge en planta baixa en un edifici plurifamiliar entre mitgeres**, al [REDACTED] d'aquesta ciutat, amb referència cadastral [REDACTED]

En data 27 de gener de 2022 es va notificar a l'interessat una comunicació per la qual se li requeria que reparés la falta o adjuntés els documents perceptius. Així mateix, es deixava ens suspens la tramitació de la sol·licitud fins a la presentació de la documentació requerida. Concretament:

- *S'ha de presentar, d'acord amb l'article 143, el corresponent projecte vingui acompanyat, si s'escau, d'un document que acrediti el coneixement i l'acord de la resta de propietaris de l'immoble envers l'augment de la densitat o l'edificabilitat, segons escaigui, adoptat a l'empara d'allò que disposa el Capítol II del Títol V de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals, o normativa substitutòria.*
- *S'ha de donar compliment a l'Article 146. Es complirà les condicions d'edificació que es concreten en una normativa específica per cada un dels conjunts definits en el POUM i es troben detallats en el Catàleg de béns a protegir D 000 001, condicions d'edificació per la protecció arquitectònica 2 i la fitxa (D 353 030).*
- *Annex 3 article 5.1.a. Les previsions mínimes de places d'aparcament de bicicletes obligatòries per a l'ús d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar serà la màxima que resulti de 2 places/habitatge o 2 places/100 m² sostre o fracció. L'espai de places d'aparcament de bicicletes que efectivament hi càpiguen haurà de disposar de mobiliari pel correcte aparcament de les bicicletes.*
- *S'ha de presentar la justificació del compliment del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, per a intervencions en edificis existents, grup C: La longitud de façana és la que resulta de mesurar la línia recta que uneix els punts extrems de la porció de façana que limita l'habitatge. D'acord el 3.6.1 tots els habitatges han de disposar com a mínim d'una façana oberta a l'espai lliure exterior de l'edifici. S'ha de tenir en compte l'article 352, front principal i front secundari i no utilitzar les parets mitgeres d'acord l'article 354. I donar compliment a la fitxa de catàleg D 353 030 i les condicions de protecció arquitectònica de la fitxa D 000 001.*



- *S'ha de presentar la justificació del compliment del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, per a intervencions en edificis existents, grup C: D'acord amb l'apartat 3.1. de l'annex 1: tots es habitatges han de constar, com a mínim, d'una estança o sala d'estar menjador, una cambra higiènica i un equip de cuina. Quan l'estança sigui un únic espai haurà de permetre la compartimentació d'una habitació de 8m2, sense que la sala d'estar ni l'habitació perdin els seus requisits obligatoris.*
- *S'ha de presentar la justificació d'aplicació del compliment de les prestacions de l'edifici per requisits bàsics i en relació amb les exigències bàsiques del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), corresponent al Document bàsic de salubritat (DB HS), en relació DB-HS 6, Protecció davant de l'exposició al radó, aprovat pel Reial Decret 314/2006, de 17 de març i modificat pel Reial Decret 1371/2007, de 19 d'octubre i per l'Ordre VIV/984/2009, de 15 d'abril.*

Al mateix temps, se li donava el termini de 10 dies per aportar l'esmentada documentació i se l'advertia que segons el que disposa l'article 68 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, si en aquell termini màxim no s'aportava la documentació abans detallada es tindria per desistit a l'interessat, prèvia resolució que s'havia de dictar en els termes previstos en l'article 21 de la Llei 39/2015.

Per decret de la regidora delegada d'Urbanisme de data 30 de juliol de 2023 es va tenir per desistit el senyor [REDACTED], de la sol·licitud de llicència d'obres per canvi d'ús de local a habitatge en planta baixa en un edifici plurifamiliar entre mitgeres, al [REDACTED] d'aquesta ciutat.

En data 04 de setembre de 2023, el senyor [REDACTED], presenta documentació requerida al registre general de l'Ajuntament, i demana que continuï la tramitació de la llicència d'obres.

La instància presentada es pot considerar com a recurs de reposició contra el decret de la regidora d'Urbanisme de data 30 de juliol de 2023, atès el que preveu l'article 115.2 de la Llei 39/2015, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

L'article 124 de la Llei 39/2015, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, estableix que el termini per a la interposició del recurs de reposició és d'un mes des del dia següent a la notificació de l'acte, per tant, el recurs s'ha interposat dins de termini; i és competent l'alcaldia per a la seva resolució ja que, com estableix l'article 123 de la Llei 39/2015, el recurs de reposició s'interposa davant el mateix òrgan autor de l'acte que es recorre, essent l'Alcaldia l'òrgan titular de la competència originària.



En data 13 d'octubre de 2023, la senyora [REDACTED] presenta escrit al registre general de l'Ajuntament, on exposa que ni ella ni el senyor [REDACTED] en tant que propietaris de l'habitatge del [REDACTED], no tenen coneixement de la sol·licitud presentada pel senyor [REDACTED] relativa al canvi d'ús de local a habitatge del referit edifici, així com tampoc han signat cap document d'autorització per a aquest fi.

En data 15 d'abril de 2024, l'arquitecta municipal ha emès el següent informe:

"Antecedents i anàlisi del projecte

En data 24 de novembre de 2021, la sol·licitud de llicències d'obres presentat el **PROJECTE TÈCNIC**, expedient AJT/16821/2021, per canvi d'ús de local a habitatge en planta baixa en un edifici plurifamiliar entre mitgeres situat al [REDACTED], promogut per [REDACTED]

Les superfícies d'actuació són: 87,42m²

En data 27 de gener de 2022, es va notificar a la persona interessada una comunicació, mitjançant el qual se li requeria que, en el termini màxim de deu dies, reparés la falta o adjuntés els documents preceptius. Així mateix, es deixava en suspens la tramitació de la sol·licitud fins a la presentació de la documentació requerida:

- S'ha de presentar, d'acord amb l'article 143, el corresponent projecte vingui acompanyat, si s'escau, d'un document que acrediti el coneixement i l'acord de la resta de propietaris de l'immoble envers l'augment de la densitat o l'edificabilitat, segons escaigui, adoptat a l'empara d'allò que disposa el Capítol II del Títol V de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals, o normativa substitutòria.
- S'ha de donar compliment a l'Article 146. Es complirà les condicions d'edificació que es concreten en una normativa específica per cada un dels conjunts definits en el POUM i es troben detallats en el Catàleg de béns a protegir D 000 001, condicions d'edificació per la protecció arquitectònica 2 i la fitxa (D 353 030).
- Annex 3 article 5.1.a. Les previsions mínimes de places d'aparcament de bicicletes obligatòries per a l'ús d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar serà la màxima que resulti de 2 places/habitatge o 2 places/100 m² sostre o fracció. L'espai de places d'aparcament de bicicletes que efectivament hi càpiguen haurà de disposar de mobiliari pel correcte aparcament de les bicicletes.
- S'ha de presentar la justificació del compliment del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, per a intervencions en edificis existents, grup C: La longitud de façana és la que resulta de mesurar la línia recta que uneix els punts extrems de la porció de façana que limita l'habitatge. D'acord el 3.6.1 tots els habitatges han de disposar com a mínim d'una façana oberta a l'espai lliure exterior de l'edifici. S'ha de tenir en compte l'article 352, front principal i front secundari i no utilitzar les parets mitgeres d'acord l'article 354. I donar compliment a la fitxa de catàleg D 353 030 i les condicions de protecció arquitectònica de la fitxa D 000 001.
- S'ha de presentar la justificació del compliment del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual



es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, per a intervencions en edificis existents, grup C: D'acord amb l'apartat 3.1. de l'annex 1: tots es habitatges han de constar, com a mínim, d'una estança o sala d'estar menjador, una cambra higiènica i un equip de cuina. Quan l'estança sigui un únic espai haurà de permetre la compartimentació d'una habitació de 8m², sense que la sala d'estar ni l'habitació perdin els seus requisits obligatoris.

- *S'ha de presentar la justificació d'aplicació del compliment de les prestacions de l'edifici per requisits bàsics i en relació amb les exigències bàsiques del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), corresponent al Document bàsic de salubritat (DB HS), en relació DB-HS 6, Protecció davant de l'exposició al radó, aprovat pel Reial Decret 314/2006, de 17 de març i modificat pel Reial Decret 1371/2007, de 19 d'octubre i per l'Ordre VIV/984/2009, de 15 d'abril.*

*En data **30 de juliol de 2023**, es dona per desistit l'interessat de la sol·licitud de llicència d'obres per a canvi d'ús de local a habitatge en planta baixa en un edifici plurifamiliar entre mitgeres situat al carrer Nou, número 30. Concretament un primer punt:*

*En data **4 de setembre de 2023**, es presenta documentació preceptiva per tal de prosseguir amb la sol·licitud de llicència d'obres, d'acord amb el requeriment emès en data 27 de gener de 2022:*

- *S'ha presentat, d'acord amb l'article 143, el corresponent projecte vingui acompanyat, si s'escau, d'un document que acrediti el coneixement i l'acord de la resta de propietaris de l'immoble envers l'augment de la densitat o l'edificabilitat, segons escaigui, adoptat a l'empara d'allò que disposa el Capítol II del Títol V de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals, o normativa substitutòria.*
- *S'ha presentat la justificació d'acord amb l'Article 146. Es complirà les condicions d'edificació que es concreten en una normativa específica per cada un dels conjunts definits en el POUM i es troben detallats en el Catàleg de béns a protegir D 000 001, condicions d'edificació per la protecció arquitectònica 2 i la fitxa (D 353 030).*
- *S'ha presentat la justificació d'acord amb l'Annex 3 article 5.1.a. Les previsions mínimes de places d'aparcament de bicicletes obligatòries per a l'ús d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar serà la màxima que resulti de 2 places/habitatge o 2 places/100 m² sostre o fracció. L'espai de places d'aparcament de bicicletes que efectivament hi càpiguen haurà de disposar de mobiliari pel correcte aparcament de les bicicletes.*
- *S'ha de presentar la justificació del compliment del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, per a intervencions en edificis existents, grup C: La longitud de façana és la que resulta de mesurar la línia recta que uneix els punts extrems de la porció de façana que limita l'habitatge. D'acord el 3.6.1 tots els habitatges han de disposar com a mínim d'una façana oberta a l'espai lliure exterior de l'edifici. S'ha de tenir en compte l'article 352, front principal i front secundari i no utilitzar les parets mitgeres d'acord l'article 354. I donar compliment a la fitxa de catàleg D 353 030 i les condicions de protecció arquitectònica de la fitxa D 000 001.
*Es recorda, que els criteris d'intervenció són amb l'objectiu de recuperar el caràcter original de la finca, d'acord amb la informació i documentació històrica de que es disposi, mitjançant la utilització de materials i les tècniques originals. Les finestres en les mitgeres no compleixen aquests criteris.**



- S'ha presentat la justificació del compliment del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, per a intervencions en edificis existents, grup C: D'acord amb l'apartat 3.1. de l'annex 1: tots es habitatges han de constar, com a mínim, d'una estança o sala d'estar menjador, una cambra higiènica i un equip de cuina. Quan l'estança sigui un únic espai haurà de permetre la compartimentació d'una habitació de 8m2, sense que la sala d'estar ni l'habitació perdin els seus requisits obligatoris.
- S'ha presentat la justificació d'acord l'apartat 3 de l'article 2 del Capítol 1 de la Part I del CTE, sobre l'aplicació del compliment de les prestacions de l'edifici per requisits bàsics i en relació amb les exigències bàsiques del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), corresponent al Document bàsic de salubritat (DB HS), en relació DB-HS 6, Protecció davant de l'exposició al radó, aprovat pel Reial Decret 314/2006, de 17 de març i modificat pel Reial Decret 1371/2007, de 19 d'octubre i per l'Ordre VIV/984/2009, de 15 d'abril.

En data **6 d'octubre de 2022**, la senyora [REDACTED] sol·licita un certificat de legalitat i antiguitat de la finca situada al [REDACTED] (AJT/14337/2022) per conèixer l'ús urbanístic de les diferents entitats de l'immoble.

En data **13 d'octubre de 2023**, la propietat de l'immoble del tercer pis, comunica a l'ajuntament que no han signat cap document de conformitat al senyor [REDACTED] per realitzar el canvi d'ús al local de la planta baixa. El propietari del tercer pis sol·licita la còpia de la documentació signada presumptament en nom seu per part del senyor [REDACTED] (AJT/ 14766/2023).

Conclusions / pronunciament

Segons l'exposat anteriorment i de l'anàlisi de la proposta presentada i la documentació adjunta, s'informa **desfavorable** la llicència d'obres per canvi d'ús de local a habitatge en planta baixa en un edifici plurifamiliar entre mitgeres situat al [REDACTED] promogut per [REDACTED] fins a la presentació de la documentació següent:

- Sol·licito que els serveis jurídics municipals es pronunciïn sobre la documentació relacionada en l'expedient donat que diferents interessats propietaris de diferents entitats de la finca, presenten documentació contradictòria. La documentació hauria de donar compliment a l'article 143, el corresponent projecte vingui acompanyat, si s'escau, d'un document que acrediti el coneixement i l'acord de la resta de propietaris de l'immoble envers l'augment de la densitat o l'edificabilitat, segons escaigui, adoptat a l'empara d'allò que disposa el Capítol II del Títol V de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals, o normativa substitutòria.
- S'ha de tenir en compte l'article 352, front principal i front secundari i no utilitzar les parets mitgeres d'acord l'article 354 per fer-hi obertures i s'ha de donar compliment a la fitxa de catàleg D 353 030 i les condicions de protecció arquitectònica de la fitxa D 000 001. Es recorda, que els criteris d'intervenció són amb l'objectiu de recuperar el caràcter original de la finca, d'acord amb la informació i documentació històrica de que es disposi, mitjançant la utilització de materials i les tècniques originals. Les finestres en les mitgeres no compleixen aquests criteris.



- *S'ha de presentar la justificació del compliment del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, per a intervencions en edificis existents, grup C: la longitud de façana és la que resulta de mesurar la línia recta que uneix els punts extrems de la porció de façana que limita l'habitatge. D'acord el 3.6.1 tots els habitatges han de disposar com a mínim d'una façana oberta a l'espai lliure exterior de l'edifici."*

Atès que l'informe tècnic transcrit és desfavorable; i que d'acord amb l'article 188 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, les llicències urbanístiques s'han d'atorgar o denegar d'acord amb el que estableix la mateixa llei, el planejament urbanístic i les ordenances municipals.

Per tot això, i atès que l'art. 9.2.c) de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, del règim jurídic del sector públic, estableix que en cap cas podran ser objecte de delegació les competències relatives a la resolució de recursos en els òrgans administratius que hagin dictat els actes objecte de recurs.

I vist l'informe proposta emès en compliment del que disposen els arts. 172.1 i 175 del Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals.

Per tot això, RESOLC:

PRIMER. Estimar parcialment el recurs de reposició interposat pel senyor [REDACTED] contra el decret de la regidora delegada d'Urbanisme de data 30 de juliol de 2023, pel qual es va declarar el desistiment del senyor [REDACTED] de la sol·licitud de llicència d'obres per canvi d'ús de local a habitatge en planta baixa en un edifici plurifamiliar entre mitgeres, al [REDACTED] d'aquesta ciutat, en el sentit de no tenir-lo per desistit de la mateixa a la vista de la documentació presentada en data 04 de setembre de 2023 i, en conseqüència, continuar amb la tramitació de la sol·licitud de llicència d'obres esmentada.

SEGON. Requerir al senyor [REDACTED] perquè presenti la documentació següent:

- D'acord amb l'article 143 del POUM de Vic, el corresponent projecte ha d'anar acompanyat, si s'escau, d'un document que acrediti el coneixement i l'acord de la resta de propietaris de l'immoble envers l'augment de la densitat o l'edificabilitat, segons escaigui, adoptat a l'empara d'allò que disposa el Capítol II del Títol V de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals, o normativa substitutòria.



- S'ha de tenir en compte l'article 352, front principal i front secundari i no utilitzar les parets mitgeres d'acord l'article 354 per fer-hi obertures i s'ha de donar compliment a la fitxa de catàleg D 353 030 i les condicions de protecció arquitectònica de la fitxa D 000 001. Es recorda, que els criteris d'intervenció són amb l'objectiu de recuperar el caràcter original de la finca, d'acord amb la informació i documentació històrica de que es disposi, mitjançant la utilització de materials i les tècniques originals. Les finestres en les mitgeres no compleixen aquests criteris.
- S'ha de presentar la justificació del compliment del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, per a intervencions en edificis existents, grup C: la longitud de façana és la que resulta de mesurar la línia recta que uneix els punts extrems de la porció de façana que limita l'habitatge. D'acord el 3.6.1 tots els habitatges han de disposar com a mínim d'una façana oberta a l'espai lliure exterior de l'edifici.

TERCER. Al mateix temps, es fa l'advertiment que, d'acord amb el que disposa l'article 68 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment comú de les administracions públiques, si en el termini màxim de deu (10) dies no esmena la sol·licitud amb la documentació requerida, se'l tindrà per desistit de la seva petició.

QUART. Notificar el present decret a la persona interessada.

Ho mana i signa l'alcalde, en la data i hora que consta a la signatura, i en dóna fe la secretària.

Firmat electrònicament per:
L'alcalde
Albert Castells Vilalta
27-05-2024 15:49

Firmat electrònicament per:
La secretària
Maria Pilar Lobera Calvo
27-05-2024 16:37