



Unitat tramitadora: Unitat Administració Urbanisme
AJT/6834/2023 LOPO
Codi document: AUR18I00C1

AJUNTAMENT DE VIC - Decret
Data 24-01-2024
Número DEC/620/2024

Assumpte: Estimar el recurs de reposició contra el decret de 20 de desembre de 2023 i concedir la llicència de primera utilització de tres habitatges en un edifici plurifamiliar rehabilitat. C. [REDACTED]

DECRET

En data 27 d'abril de 2023, el senyor [REDACTED], presenta una sol·licitud de primera utilització i ocupació de tres habitatges en un edifici plurifamiliar rehabilitat situat al carrer [REDACTED], d'aquesta ciutat.

En data 25 de maig de 2023, l'arquitecta tècnica municipal va emetre informe desfavorable a la concessió de primera ocupació.

Per decret de la regidora delegada de l'àrea de Territori i Sostenibilitat de data 26 de maig de 2023, es va requerir al senyor [REDACTED] perquè en el termini màxim de 6 mesos esmeni les deficiències d'acord amb la llicència i/o legalitzi els canvis, independentment de la visita que s'haurà de realitzar amb posterioritat, per tal de constatar que les obres realitzades s'ajustin a la llicència atorgada.

En data 20 de novembre de 2023, el senyor [REDACTED] va presentar instància sol·licitant una nova visita d'inspecció per comprovar que s'han esmenat les deficiències.

En data 19 de desembre de 2023, l'arquitecta tècnica municipal va emetre informe desfavorable a la concessió per primera ocupació.

Per decret de la regidora delegada d'Urbanisme de data 20 de desembre de 2023, es va resoldre no admetre la comunicació prèvia presentada en data 27 d'abril de 2023 pel senyor [REDACTED], per la primera utilització i ocupació de tres habitatges en un edifici plurifamiliar rehabilitat situat al carrer [REDACTED], d'aquesta ciutat, per les raons exposades.

En data 27 de desembre de 2023, el senyor [REDACTED] va presentar un recurs de reposició contra el decret de la regidora delegada d'Urbanisme de data 20 de desembre de 2023. Posteriorment en data 16 de gener de 2024 va presentar documentació addicional.

En data 17 de gener de 2024, l'arquitecta tècnica municipal ha emès el següent informe:

"Antecedents

1. El 27 d'abril de 2023, [REDACTED] va presentar una instància de primera utilització i ocupació en què declarava que havien finalitzat totalment les obres autoritzades per la



llicència municipal, consistents en la rehabilitació d'habitatge unifamiliar a edifici plurifamiliar entre mitgeres amb tres habitatges, al carrer [REDACTED].

2. *Juntament amb la instància es va presentar la documentació següent:*
 - a) *El certificat emès per la direcció facultativa de l'obra en el que acredita, la data d'acabament de les obres i el fet que les obres s'han realitzat d'acord amb el projecte i documentació tècnica, i que l'edificació està en condicions de ser utilitzada.*
 - b) *Fotografies exteriors de l'edifici i del seu entorn.*
3. *Tanmateix, no es va presentar el certificat emès per la Direcció General de Telecomunicacions i Societat de la Informació, de la Generalitat de Catalunya, en el qual es fa constar la presentació del corresponent projecte tècnic d'infraestructures Comunes de Telecomunicació (ICT) i del certificat o butlletí d'instal·lació, segons correspongui, que acredita que la instal·lació s'ajusta al projecte tècnic i que aquest s'ha realitzat d'acord amb la legislació vigent sobre ICT, per aquells edificis inclosos en l'àmbit d'aplicació que estableix l'article 2 del Reial Decret 1/1998, de 27 de febrer, sobre infraestructures comunes en els edificis per a l'accés als serveis de telecomunicacions.*
4. *El 19 de maig de 2023, vaig fer la visita d'inspecció a l'edifici del carrer [REDACTED] i vaig comprovar que:*
 - a) *Les obres executades no s'ajustaven completament a la documentació que consta en l'expedient d'obres i per la qual la Junta de Govern Local, en data 28 de febrer de 2022, va atorgar la llicència d'obres per la rehabilitació d'habitatge unifamiliar a edifici plurifamiliar entre mitgeres amb 3 habitatges, situat al carrer [REDACTED] (Exp. AJT/11755/2021 LOMA).*
 - b) *Tanmateix, es van detectar una sèrie de deficiències i mancances que calia esmenar.*
 - c) *Les obres d'urbanització del paviment de la vorera del davant de l'edifici estaven executades i l'accés al vestíbul d'entrada estava habilitat i protegit, sens perjudici de la visita de comprovació que s'ha de realitzar, prèvia sol·licitud, per tal de que es pugui retornar l'aval corresponent.*
 - d) *En el moment de la visita d'inspecció, s'estaven portant a terme obres d'urbanització al carrer Nou que afectaven el tram de carrer on es troba l'edifici.*
5. *El 25 de maig de 2023, vaig informar desfavorable la comunicació prèvia de primera utilització i ocupació de 3 habitatges en un edifici plurifamiliar rehabilitat situat al carrer [REDACTED]. Es va concedir un termini de 6 mesos per esmenar les deficiències i presentar la documentació següent:*



- *Presentar els plànols d'estat final amb les modificacions introduïdes en el transcurs de l'obra, justificant que mantenint la passarel·la d'accés a la construcció annexa del final del pati, en planta primera, es pot inscriure el cercle de 3,00 m de diàmetre al pati.*
 - *Presentar el certificat emès per la Direcció General de Telecomunicacions i Societat de la Informació, de la Generalitat de Catalunya.*
 - *El color de la façana principal en la planta baixa s'ha d'igualar amb el color existent en les plantes primera i segona, utilitzant una veladura de color amb base de silicat o polisilicats de manera que no quedi afectada la textura del parament. Cal que el cablejat, instal·lacions i caixes penjades de la façana principal s'integrin, pintant-les d'un color similar al del parament.*
 - *Pintar la façana principal en la planta sota coberta, façana posterior, façanes del pati i mitgeres d'un dels colors que formen la carta de colors de Vic.*
 - *Substituir els barrets de prefabricat de les xemeneies per uns de metàl·lics pintats imitació forja, o d'obra amb rajols ceràmics semblant a les tradicionals. Cal pintar les bases d'obra de les xemeneies del mateix color que la façana.*
 - *Substituir els baixants i canals que s'han instal·lat nous d'acer galvanitzat per coure o zenc.*
 - *Adaptar la barana de la finestra de la planta primera, en la construcció auxiliar del fons de la parcel·la, perquè no sigui escalable i tingui una alçada de 90cm d'acord amb el CTE DB SUA.*
 - *Instal·lar els extintors necessaris en l'escala comunitària d'accés als habitatges, i la seva senyalització.*
6. *El 20 de novembre de 2023, l'interessat va presentar una instància sol·licitant una nova visita d'inspecció per comprovar que s'havien esmenat les deficiències.*
7. *El 23 de novembre de 2023, vaig realitzar una nova visita d'inspecció a l'edifici del carrer [REDACTED], i vaig comprovar que:*
- *S'havia igualat el color de la façana principal de l'edifici i s'havien pintat les façanes de la planta sota coberta, façana posterior, façanes del pati i mitgeres d'acord amb la carta de colors de Vic.*



- *S'havien substituït els barrets de prefabricat de les xemeneies per uns semblants als tradicionals. S'havien pintat les bases d'obra de les xemeneies del mateix color que les façanes.*
 - *S'havien substituït els baixants i canals d'acer galvanitzat nous per coure.*
 - *S'havia adaptat la barana de la finestra de la planta primera, en la construcció auxiliar del fons de la parcel·la.*
 - *No s'havien instal·lat els extintors ni la seva senyalització a l'escala.*
 - *Vaig observar que en la planta sota coberta s'havia instal·lat un equip de climatització amb bomba de calor que no estava instal·lat en la anterior visita. La unitat exterior d'aquest equip s'havia instal·lat penjat en la paret mitgera.*
8. *L'1 de desembre de 2023, l'interessat va presentar els plànols d'estat final amb les modificacions introduïdes en el transcurs de l'obra.*
9. *El 19 de desembre de 2023, vaig informar desfavorable la comunicació prèvia de primera utilització i ocupació de 3 habitatges en un edifici plurifamiliar rehabilitat situat al carrer [REDACTED], ja que part de les deficiències detectades no s'havien esmenat i s'havia instal·lat una unitat exterior penjada en la paret mitgera que no hi era en la anterior visita. Concretament:*
- *Faltava presentar el certificat emès per la Direcció General de Telecomunicacions i Societat de la Informació, de la Generalitat de Catalunya.*
 - *Faltava pintar la caixa i conducte penjats en la façana del mateix color que la façana per integrar-les en el parament.*
 - *Faltava instal·lar els extintors i la seva senyalització en l'escala comunitària d'accés als habitatges.*
 - *Modificar la situació de la unitat exterior del nou sistema de climatització que s'havia instal·lat, col·locant-la al mateix lloc però sobre la terrassa.*
10. *El 27 de desembre de 2023, l'interessat ha presentat la documentació següent:*
- *Fotografia de la unitat exterior del nou sistema de climatització col·locada sobre el paviment de la terrassa.*
 - *Fotografies de l'extintor instal·lat en l'escala i la seva senyalització.*



– *Certificat emès per la Direcció General de Telecomunicacions i Societat de la Informació, de la Generalitat de Catalunya.*

11. El 16 de gener de 2023, l'interessat ha presentat una fotografia de la façana principal amb la caixa i conducte pintats del mateix color que la façana.

Fonaments de dret i consideracions

- 1. D'acord amb el Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, la primera utilització i ocupació de l'edifici està subjecta a comunicació prèvia.*
- 2. En la visita d'inspecció es van detectar una sèrie de deficiències i mancances, que ja s'han esmenat, per la qual cosa la comunicació prèvia presentada compleix els requisits que estableix l'article 75 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.*

Pronunciament

Informo favorablement la comunicació prèvia de primera utilització i ocupació de 3 habitatges en un edifici plurifamiliar rehabilitat situat al carrer [REDACTED].

Considero oportú comunicar-ho al Padró de l'Ajuntament perquè doni d'alta els 3 habitatges construïts: baixos, 1r 1a i 1r 2a."

Vist el contingut del present informe.

Atès que l'article 187 del Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, estableix que la primera utilització i ocupació parcial dels edificis està subjecta a licència urbanística prèvia.

Atès que els articles 43 i 44 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, regulen la primera utilització i ocupació parcials dels edificis i les construccions.

Tenint en compte la secció primera del capítol II del Títol V de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, on ens parla del recurs de reposició.



I vist l'informe proposat 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 el recurs de reposició presentat en data 27 de desembre de 2023 pel senyor [REDACTED] contra el decret de la regidora delegada d'Urbanisme de data 20 de desembre de 2023, exposat en la part d'antecedents d'aquest decret.

SEGON. Concedir al senyor [REDACTED] la llicència de primera utilització i ocupació de tres habitatges en un edifici plurifamiliar rehabilitat situat al carrer [REDACTED], d'aquesta ciutat.

TERCER. Us informem que la pràctica de la notificació de les liquidacions que es puguin derivar de l'atorgament d'aquesta llicència, es notificarà al titular de la mateixa i serà realitzada per l'Organisme de Gestió Tributària en virtut de l'acord subscrit entre aquest ens i l'Ajuntament de Vic. Per aquest motiu us advertim de la importància de tenir l'adreça actualitzada, a la base de dades de l'ORGT, en el cas de persones físiques, o bé donar-se d'alta en els avisos de notificació electrònica, en el cas de les persones jurídiques, per tal d'evitar recàrrecs.

QUART. Notificar aquest decret a la part interessada i donar-ne trasllat a l'àrea econòmica i al Padró d'aquest Ajuntament.

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
24-01-2024 14:32

Firmat electrònicament per:
La secretària
Maria Pilar Lobera Calvo
24-01-2024 14:38